SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax (29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 501 593 320
NIP 762-000-37-46

Załącznik do uchwały Nr ....1/2019....
Rady Nadzorczej z dnia ..25.02.2019r....

REGULAMIN

rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przyszłość" w Wyszkowie

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej Ustawą
2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
3) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Przyszłość" , zwany dalej również Statutem.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:

- wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
- przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

2. Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między pełnym kosztam budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy tego lokalu. Procentowo wyrażoną dla danego lokalu proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą publiczną ustala się na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego budynku.
3. Przez wkład budowlany rozumie się kwotę wniesioną do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy, przypadajacych na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu została pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek lub lokator jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1 są dokonywane z uwzględnieniem wartości rynkowej danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zleceniodawcą wyceny

rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu.

5. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997,r. o gospodarce nieruchomościami.
6. Osoba uprawnioną do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu jest rzeczoznawca majątkowy. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę może być weryfikowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksiegowym obciązają, stosownie do przepisów Ustawy, osobę na rzecz której dokonuje się przeniesienia własności lokalu.
8. Usunięcie z ewidencji księgowej lokali i gruntów następuje na podstawie aktu notarialnego umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu.
9. Wartość ewidencyjna lokali i gruntów, na które została zawarta umowa przeniesienia własności lokali tj. wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu a ceną wywoławczą lokalu powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Warunki przetargu powinny określać w jakim terminie należy wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni wymagany wkład budowlany, którego kwota zostanie ustalona w postępowaniu przetargowym.
11. Z należnej osobie uprawnionej kwoty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego bądź wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni na dzień opróżnienia lokalu, tj.:

- zaległości w opłatach eksploatacyjnych i za media oraz obciążeń kredytu i odsetek wg normatywu,
- niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- niewniesiony wkład z tytułu modernizacji budynku finasowanej z wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
- koszty sądowe, egzekucyjne i windykacyjne
- koszty związane z eksmisją z lokalu,
- nominalną kwotę umorzenia,

- wszelkie koszty związane ze ze zbyciem lokalu,
- koszty uprzątnięcia lokalu oraz wszystkie inne niezbędne związane z lokalem koszty poniesione przed przekazaniem lokalu nowemu właścicielowi.

12. Koszty i opłaty dotyczące danego lokalu w okresie między datą jego opuszczenia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
13. Roszczenie o zwrot wkładu lub jego części bądź wartości rynkowej lokalu powstaje z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu, jednak wypłata może nastąpić dopiero po opróżnieniu lokalu i otrzymaniu przez Spółdzielnię środków od następcy (nabywcy) i potrąceniu przez Spółdzielnię należności wskazanych w art. 10 niniejszego Regulaminu. Prawo do żądania zwrotu wkładu lub jego części bądź wartości rynkowej lokalu ulega przedawnieniu z upływem trzech lat od dnia, w którym Spółdzielnia uzyskała od nabywcy obejmującego lokal w wyniku przetargu kwotę stanowiącą cenę sprzedaży.
14. Różnice z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu rozliczonych z poprzednim użytkownikiem a środkami uzyskanymi od następcy z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokalu przeksięgowywane są na przychody Spółdzielni.
15. Rozliczeń wkładu mieszkaniowego nie dokonuje się, jezeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
16. W przypadku, w którym członkostwo w Spółdzielni przysługuje obojgu małżonkom i ustaje ono wobec każdego z nich w różnym czasie, stosuje się wobec każdego z nich przepisy obowiązujące w dniu ustania członkostwa. Wypłata zwaloryzowanego wkładu lub jego odpowiedniej części bądź wartości rynkowej lokalu nie może nastąpić przed opróżnieniem lokalu i uzyskaniem środków od następcy (nabywcy).

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu

§2

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do 30.07.2007 r. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany na dzień wygaśnięcia prawa, wyliczony według procentowego udziału w wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego dany lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na dzień wygaśnięcia prawa. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt długoterminowy zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę kredytu i odsetek do spłaty w wysokości wymaganej zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów.
5. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o nie wniesioną przez członka lub lokatora część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
6. Przysługująca osobie uprawnionej kwota na podstawie ust. 4 lub 5 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

Ustalenie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni

§3

1. W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zbywa lokal na prawach odrębnej własności lokalu.
2. Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości środka trwałego i umorzenia w części przypadającej na dany lokal w powiązaniu z funduszem finansującym ten lokal.

Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształceniu tytułów prawnych do lokalu

§4

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- uzupełnienia do pełnego wkładu mieszkaniowego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego,
- spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu,
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i mediów.

2. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez wnioskodawcę spłaty:

- pełnego wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego,
- kredytu i odsetek w przypadku, gdy lokal jest objęty ustawą z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów i odsetek ,
- zadłużenia z tytułu eksploatacji i mediów,
- przypadających na dany lokal środków wydatkowanych na zakup prawa własności nieruchomości gruntowych,
- innych kosztów związanych z przygotowaniem prawa odrębnej własności.

3. W wyniku zawarcia ww. umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości środka trwałego oraz umorzenia w części przypadającej na dany lokal w powiązaniu z finansującymi je funduszami.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ"
w Wyszkowie

mgr Zbigniew Wiśniewski