

zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej
nr 1/ 1/2010 z dnia 28.01.2010r.

REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH i BUDOWLANYCH w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu.

A. PRZEPISY PRAWNE

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 oz.1848 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003, nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami.).
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r, o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r, o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami.)
- Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych, raz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119, poz.1115 z późniejszymi zmianami)
- Statut Spółdzielni wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.03.2008r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy.

B. ZASADY OGÓLNE.

1. Wkład mieszkaniowy stanowi taką część wartości lokalu w jakiej został wniesiony w dacie przydziału lokalu i obejmuje:
 - wpłacony wkład mieszkaniowy
 - spłacony kredyt
2. Przez koszt budowy lokalu rozumie się koszt zadania inwestycyjnego (wartość początkowa) w części przypadającej na przydzielony lokal
3. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu regulaminu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdz.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Osobami uprawnionymi do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu jest rzeczoznawca majątkowy. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu

wieczystoksiągowym obciążają, stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osobę na rzecz której dokonuje się wyceny i przeniesienia własności lokalu.

6. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład mieszkaniowy lub budowlany przed podpisaniem umowy.

7. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali i gruntów następuje na podstawie aktu notarialnego umowy o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokalu.

8. 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.

9. Z należnej osobie uprawnionej kwoty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego potrąca się wszystkie należności Spółdzielni na dzień opróżnienia lokalu tj:

- zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediów i obciążeń kredytu i odsetek wg normatywu,
- niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- niewniesiony wkład z tytułu modernizacji budynku (docieplenie) finansowane z wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- koszty określenia wartości rynkowej, jeżeli wygaśnięcie prawa nastąpiło po 23.04.2001r,
- koszty windykacyjne i sądowe,
- dodatkowe koszty związane z eksmisją.

10. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie kluczy do Spółdzielni.

11. 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, odnoszone są na środki funduszu remontowego.

C. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 1

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO Z RUCHU LUDNOŚCI

1. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu, a pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu.

2. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wkłady mieszkaniowe są ustalane dla każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, członek jest zobowiązany do przejścia i dalszej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

3. Rozliczeń wkładu mieszkaniowego nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie 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.

§ 2

ROZLICZENIE WKŁADU MIESZKANIOWEGO NA DZIEŃ WYGAŚNIĘCIA PRAWA

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych przypadkach wskazanych w statucie. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed 26.09.1994r Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy w wysokości 10% kosztów budowy wyliczonego wg członkowskiego kosztu budowy na dzień wygaśnięcia prawa.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przed 24.04.2001r. rozliczenie wkładu mieszkaniowego do wypłaty dla osoby (osób) uprawnionych następuje wg zasad określonych przepisami Statutu i Regulaminu wkładów wówczas obowiązujących, tj wg. członkowskiego kosztu budowy, pomniejszonego o zużycie budynku na dzień wygaśnięcia prawa, minus niewniesiony wkład mieszkaniowy w kwocie nominalnej.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu długoterminowego na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Kredyt wraz z odsetkami przechodzi do rozliczenia ze spółdzielnią i jest spłacany do banku przez spółdzielnię w wysokości wymaganej zgodnie z ustawą o pomocy państwa z dnia 30.11.1995r ze środków powstałych w wyniku różnicy z tytułu wygaśnięcia praw pomiędzy wkładem mieszkaniowym wypłaconym poprzedniemu użytkownikowi a środkami uzyskanymi od następcy na ustanowienie odrębnej własności. Pozostała różnica uzyskana od następcy na ustanowienie odrębnej własności lokalu odnoszona jest na środki funduszu remontowego.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie od 24.04.2001r. do 30.07.2007r. rozliczenie wkładu mieszkaniowego do wypłaty dla osoby (osób) uprawnionych odbywa się wg przepisów art.11 ust.2 ustawy z dnia 15.12.2000r Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany na dzień wygaśnięcia prawa według wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu długoterminowego na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Kredyt wraz z odsetkami przechodzi do rozliczenia ze spółdzielnią i jest spłacany do banku przez spółdzielnię w wysokości wymaganej zgodnie z ustawą o pomocy państwa z dnia 30.11.1995r ze środków powstałych w wyniku różnicy z tytułu wygaśnięcia praw pomiędzy wkładem mieszkaniowym wypłaconym poprzedniemu użytkownikowi a środkami uzyskanymi od następcy na ustanowienie odrębnej własności. Pozostała różnica uzyskana od następcy na ustanowienie odrębnej własności lokalu odnoszona jest na środki funduszu remontowego.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007r Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na dzień wygaśnięcia prawa.

(art.4 ust.1 część końcowa ustawy z 03.06.2005r Dz. U. Nr 122 poz.1024 wg brzmienia "do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te

nastąpiły" - zdarzeniem jest data wygaśnięcia prawa.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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 wypadku 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 30.11.1995r o pomocy państwa w spłacie kredytów.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 3

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Z RUCHU LUDNOŚCI.

1. W przypadku zbycia lub zamiany mieszkań własnościowych na podstawie aktu notarialnego członkowie wchodzi w prawa i obowiązki ciężące na tych mieszkaniach. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. W księgach spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków obejmujących lokale.

2. Przed zamiarem zbycia prawa, wszystkie raty spłaty wkładu oraz kredytu i odsetek obciążających lokal stają się natychmiast wymagalne. W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na członków rodziny: małżonka, wstępnych lub zstępnych zobowiązana te przechodzą na nabywców praw.

§ 4

ROZLICZENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA NA DZIEŃ WYGAŚNIĘCIA PRAWA

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed dniem 24.04.2001r tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia prawa wg zasad określonych w statucie i regulaminie wkładów wówczas obowiązujących tj. wg członkowskiego kosztu budowy ustalanego przez Radę Nadzorczą, pomniejszonego o zużycie budynku na dzień wygaśnięcia prawa.

Z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wyliczonej na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt długoterminowy zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami do spłaty w wysokościach określonych w ustawie z dnia 30.11.1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od dnia 24.04.2001 do 30.07.2007r rozliczenie z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do lokalu powinno nastąpić wg zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu (art. 4 ust. 1 część końcowa ustawy z 03.06.2005 r. Dz. U. nr 122 póź. 1024 wg brzmienia „do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w

dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły - zdarzeniem jest data wygaśnięcia prawa).

Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wyliczonej na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt długoterminowy zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami do spłaty w wysokościach określonych w ustawie z dnia 30.11.1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od 31.07.2007r (mieszkalnego, użytkowego, garażu). Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wyliczonej na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt długoterminowy zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami do spłaty w wysokościach określonych w ustawie z dnia 30.11.1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 5

POSTANOWIENIA DODATKOWE.

1. Przy przeniesieniu własności lokalu ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu niespłacona kwota z tytułu modernizacji budynku finansowana wkładem mieszkaniowym może być spłacana na dotychczasowych warunkach, po dokonaniu zapisu w akcie notarialnym o wysokości niespłaconej kwoty oraz ostatecznego terminu spłaty.

2. Przy przeniesieniu własności lokalu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu niespłacona kwota z tytułu modernizacji budynku finansowana wkładem budowlanym może być spłacana na dotychczasowych warunkach, po dokonaniu zapisu w akcie notarialnym o wysokości niespłaconej kwoty oraz ostatecznego terminu spłaty.

3. Przy przeniesieniu własności lokalu z praw najmu do byłych mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnię mieszkaniową odpłatnie koszty wynikające z określenia zwaloryzowanej ceny nabycia budynku i wyliczenia wkładu budowlanego, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Uchwała 1/ 1/2010

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu

z dnia 28 stycznia 2010r.

w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu.

Na podstawie § 31 ust.1 pkt.13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu, uchwalonego na Zebraniu Przedstawiciel Członków w dniu 23.11.2007r.- na wniosek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu- Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu

p o s t a n a w i a:

§ 1.

Zatwierdzić zmiany do Regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zatwierdzić tekst jednolity zawierający zmiany o których mowa w § 1 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Traci moc uchwała nr 6/47/2009 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu z dnia 28.05.2009r.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało	13 osób
Za uchwałą głosowało	13 osób
Przeciw uchwale głosowało	0 osób
Wstrzymało się od głosu	0 osób

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bogumił Werwiński

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Teresa Augustyniak

