



REGULAMIN

rozliczeń finansowych Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siemianowicach Śl. z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Regulamin opracowany został w oparciu o:

ustawę z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 poz. 1848 z 2003r)

ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 poz. 1116 z 2003r.)

ustawę z dnia 04.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000r.)

ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000 r.)

ustawę z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. nr 5 poz. 32 zm. Dz. U. 240 poz. 2058 z 2002 r.)

ustawę z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733 z 2001 r. z późniejszymi zmianami)

Statut Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach dnia 21.01.2003 r.

1. Postanowienia ogólne

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

- 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,**
- 2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni,**
- 3) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.**

Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach określi zawierana umowa zgodna z aktualnie obowiązującymi uregulowaniami prawnymi.

Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego 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. W okresie użytkowania lokalu wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego w wartości lokalu jest korygowany z tytułu uzupełniających wpłat na wkład mieszkaniowy związanych z przebudową lub modernizacją budynku.

Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.

Rozliczenia, o których mowa w ust. 1.1., są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem przepisów ust. 2.5.,3.1.,3.3.,3.4.,3.5.,4.1. Koszt wyceny obciąża osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą przekształcenie tytułu prawnego do lokalu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku, gdy zasiedlenie lokalu jest dokonywane w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię ceną wywoławczą jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Z kwoty wkładu wypłaconej osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca amortyzację urządzeń techniczno – sanitarnych mieszkania oraz wszystkie swoje należności.

Opłaty należne za dany lokal za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy Spółdzielni.

2. 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, wymeldowanie osób zameldowanych w tym lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.

2.2. 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. Zasady określone w ust. 2.3., 2.4., 2.5. stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po wejściu w życie Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. po 23 kwietnia 2001 r.

2.3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowaną według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem amortyzacji urządzeń techniczno-sanitarnych mieszkania. 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.

2.4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem amortyzacji urządzeń, pomniejszoną o nie wniesioną przez członka 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.

2.5. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie ust. 2.3. lub 2.4. nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2.6. Rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do lokalu powinny być dokonane w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do

lokalu

z uwzględnieniem zapisów punktu 2.1. Regulaminu.

2.7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, przysługuje obojgu małżonkom. Przypadnie ono po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art.14 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spadkobiercy członka Spółdzielni dokonują zrzeczenia się przypadającej im części wkładu mieszkaniowego zgodnie z postanowieniem sądu w obecności pracownika działu członkowsko – mieszkaniowego lub notariusza. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

2.8. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Spółdzielni tj. ustanowienie prawa do lokalu z nowych inwestycji na rzecz członka, który swój dotychczasowy lokal mieszkalny postawił do dyspozycji Spółdzielni, określenie zasad rozliczenia z tytułu wygaśnięcia prawa i ustanowienia nowego, określa odrębna umowa zawarta z członkiem, z uwzględnieniem zasad określonych niniejszym Regulaminem.

3. Ustalanie wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni.

3.1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy wyliczony wg procentowego udziału zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego w rynkowej wartości mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jednocześnie zobowiązuje się on do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

3.2. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art. 15 ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej zamieszkującej z członkiem w tym lokalu, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu, pod warunkiem, iż osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złożyła deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.

Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa tego lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym. Spadkobiercy członka Spółdzielni mogą dokonać zrzeczenia się przypadającej im części wkładu mieszkaniowego zgodnie z postanowieniem sądu w obecności pracownika działu członkowsko – mieszkaniowego lub notariusza. Ewentualne roszczenia mogą być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

3.3. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu obciążonego kredytem i odsetkami wykupywanymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, wpłaca wkład mieszkaniowy obliczony wg

procentowego udziału faktycznie spłaconego wkładu mieszkaniowego do wartości rynkowej mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jednocześnie zobowiązuje się on do dalszej spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

Zgodnie z postanowieniami wymienionej powyżej Ustawy z dnia 30.11.1995 r. spłata winna być dokonywana w formie tzw. normatywu.

3.4. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu, jaka była podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu.

3.5. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo własnościowe innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego uprawnionej osobie.

3.6. Jeśli między datą wygaśnięcia poprzedniego prawa a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu wnosi wkład odpowiadający zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu. W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu ponosi Spółdzielnia.

4. Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształcaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4.1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązany wnieść wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się członkowi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według rynkowej wartości lokalu.

Warunki płatności różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym określa się w zawieranej umowie o przekształceniu prawa do lokalu.

4.2. Do wyliczonej różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym może być zastosowana bonifikata, jak również spłata tejże różnicy w ratach. Wielkość zastosowanej bonifikaty oraz szczegółowe zasady jej stosowania jak i zasady spłat ratalnych ustala zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni § 55 ust. 3 Rada Nadzorcza w formie uchwały.

4.3. Udzielona zgodnie z postanowieniami pkt. 4.2. bonifikata podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku złożenia wniosku o przeniesienie lokalu mieszkaniowego w odrębną własność.

4.4. Jeśli dany lokal jest obciążony kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, to rozliczenie finansowe z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dokonuje się na warunkach określonych w tej Ustawie, bez sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny rynkowej wartości lokalu.

5. Rozliczenia z tytułu ustanawiania odrębnej własności lokalu.

5.1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, członek ten jest zobowiązany:

spłacić ciążące na lokalu zadłużenie z tytułu kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,

spłacić przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji nieruchomości, w której lokal jest położony, a nie znajdującą pokrycia we wpłatach na fundusz modernizacyjny,

wpłacić różnicę między rynkową wartością lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego a wkładem mieszkaniowym członka zwaloryzowanym według rynkowej wartości lokalu. Jeśli dany lokal jest obciążony odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy wymienionej w ust. 4.4., to rozliczeń, o których mowa w pkt. 1 i 3 niniejszego ustępu dokonuje się na warunkach określonych w tej Ustawie, bez sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny rynkowej wartości lokalu.

5.2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek ten jest zobowiązany wnieść całość wymaganego wkładu budowlanego i uzupełnić ten wkład o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji nieruchomości.

5.3. W przypadku ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź przeniesienia własności lokalu na rzecz członka będącego najemcą lokalu użytkowego (w tym garażu), który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu uznaje się za spełniony warunek wniesienia wymaganego wkładu budowlanego, chyba że konieczne jest uzupełnienie tego wkładu o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji nieruchomości, w której znajduje się dany lokal.

5.4. W przypadkach określonych w rozdziale 5 wnioskodawca przeniesienia na niego własności lokalu jest zobowiązany przed podpisaniem aktu notarialnego spłacić:

zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,

przypadające na dany lokal zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której lokal jest położony.

5.5. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową mieszkania, opłaty notarialne oraz koszty założenia księgi wieczystej i dokonania wpisu ponosi wnioskujący o ustanowienie odrębnej własności mieszkania członek Spółdzielni.

Niniejszym Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 4 października 2004 Uchwałą nr 49/2004

Jednocześnie traci moc „Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów” z dnia 26.09.1983 r. (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 18/89).