

**Regulamin
rozliczeń finansowych
z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych
w budynkach eksploatowanych**

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawa prawna

- 1.1.1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami).
- 1.1.2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
- 1.1.3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami).
- 1.1.4. Ustawa z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1779 z późniejszymi zmianami).
- 1.1.5. Statut Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

1.2. Regulamin 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;
- przeniesieniem własności lokalu.

1.3. Wycenę wartości rynkowej lokalu sporządza rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzana jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych stosownych przepisów. Wycena sporządzana jest w dwóch wariantach; na dzień wygaśnięcia prawa oraz w celu ogłoszenia przetargu.

1.4. Cenę wywoławczą lokalu ustala się w wysokość określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Procedurę przetargową określa odrębny regulamin przeprowadzenia przetargów.

2. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu

- 2.1. Warunkiem dokonania rozliczenia wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przejęcie go przez Spółdzielnię na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 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. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobie uprawnionej kwota nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w wyniku przetargu. Kwotę tą pomniejsza się o przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym nie wniesiony wkład budowlany. W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone jest hipoteką, Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności z tytułu obciążeń hipoteką.
- 2.3. Z kwoty wkładu wypłaconej osobom uprawnionym w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca swoje należności wzajemne na dzień opróżnienia lokalu z tytułu:
- zaległości w opłatach eksploatacyjnych wraz z odsetkami,
 - kwoty obciążenia z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami do spłaty w wysokościach wynikających z ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów z późniejszymi zmianami, w tym nie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - kosztów niezbędnego remontu i prac porządkowych w lokalu, jeżeli został on przekazany Spółdzielni w stanie nieodnowionym,
 - kosztów określenia wartości rynkowej lokalu,
 - kosztów sądowych, komorniczych i egzekucyjnych,
 - innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
- 2.4. Rozliczeń, o których mowa w ust. 2 nie dokonuje się, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom. W takim przypadku, po śmierci członka prawo do lokalu przypadnie drugiemu małżonkowi. Roszczenia spadkobierców byłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

2.5. W przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego (lub jego części) osobom uprawnionym (np. spadkobiercom) jest wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę uzyskującą prawo do lokalu w części podlegającej wypłacie. W takiej sytuacji, osoba na rzecz której ustanowione ma być spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, winna wnieść wkład mieszkaniowy lub jego część w terminie 30 dni od daty otrzymania informacji o wysokości należnej kwoty. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach Zarząd może rozłożyć na raty wniesienie wymaganego wkładu.

3. Ustalanie wysokości wkładów

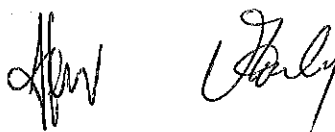
- 3.1.** Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powtórnie zasiedlonego, następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługuje roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu po byłym członku.
- 3.2.** W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art.15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do tego lokalu, pod warunkiem, że osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złoży deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
- 3.3.** Osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie wygasło po 31 lipca 2007 roku, zobowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy odpowiadający wartości rynkowej lokalu.
- 3.4.** W stosunku do osoby bliskiej wspólnie zamieszkującej z członkiem, ubiegającej się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie wygasło przed 31 lipca 2007 roku, stosuje się zapisy art.10 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w chwili wygaśnięcia prawa.
- 3.5.** Osoby bliskie byłego członka Spółdzielni ubiegające się o członkostwo i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu (art.15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości różnicy między aktualną wartością rynkową lokalu, a pomocą ze środków publicznych bez względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu i zasady wyliczania wkładu

mieszkaniowego do zwrotu osobom uprawnionym. Powyższego zapisu nie stosuje się w przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło przed 23 kwietnia 2001 roku.

- 3.6. Członek oczekujący nabywający w drodze pierwszeństwa wynikającego z przepisów art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, zobowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 3.7. Osoba ubiegająca się na zasadach ogólnych o prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązana jest wnieść należność w wysokości wartości uzyskanej w wyniku przetargu.

4. Rozliczenia z tytułu przeniesienia własności lokali

- 4.1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jest on zobowiązany do dokonania:
- Spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (wkład mieszkaniowy), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na dany lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa.
 - Spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji.
 - Spłaty innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
- 4.2. Jeżeli dany lokal jest obciążony kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, to rozliczenie finansowe z tytułu przeniesienia własności dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie bez sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny rynkowej lokalu.
- 4.3. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienie własności lokalu na członka lub osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ona zobowiązana do dokonania:
- Spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (wkład budowlany), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.



- Spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji.
- Spłaty innych zobowiązań wobec Spółdzielni.

5. Inne postanowienia

- 5.1. W sprawach nie objętych treścią regulaminu dotyczących rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych mają zastosowanie przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.
- 5.2. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 13/2017 obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji GZM
Jarzy Jasinska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
mgr inż. Józef Zanker