

REGULAMIN

rozliczania kosztów prac przygotowawczych związanych z przeniesieniem własności lokali

Niniejszy regulamin opracowano na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), Statutu Spółdzielni oraz uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków z 2001 i 2003 r. w sprawie zgłoszonych wniosków.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. W dniu wejścia w życie Ustawy Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny gruntów. Wszystkie działki miały założone księgi wieczyste.
2. Spółdzielnia posiada grunty będące jej własnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

§ 2

1. Biorąc pod uwagę cel Ustawy, Zebranie Przedstawicieli Członków zobowiązało Zarząd do dokonania takiego podziału gruntów, by w miarę możliwości każdy budynek stanowił samodzielną nieruchomość przy zachowaniu wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami (*Uchwała nr 14/01 Zebrania Przedstawicieli Członków pkt 9*).
2. W tym celu opracowano koncepcję wstępną podziału, z której wynika nowy porządek prawny gruntów, z zachowaniem ustaleń ujętych w § 3.

Czynności związane z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków

§ 3

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntów w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego. (*art. 49. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody,*

pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.)

- 3) nieruchomości niezabudowane.

§ 4

1. Jeżeli budynki położone są na kilku nieruchomościach, z których część stanowi własność Spółdzielni, a część przedmiot użytkowania wieczystego, Spółdzielnia może żądać nabycia własności działek znajdujących się w jej użytkowaniu wieczystym. Przepis art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio. (art. 69. *Na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równa wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.*)
2. Jeżeli budynki stanowiące własność Spółdzielni położone są na kilku działkach gruntu, do których Spółdzielnia przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, Spółdzielnia może żądać od właściciela gruntu zmiany postanowień umownych w celu ujednolicenia terminów użytkowania wieczystego poprzez przyjęcie terminu uśrednionego.
3. Wynagrodzenie z tytułu nabycia praw do działek gruntu, o których mowa w ust. 1, ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez Spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych. Jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie wystąpiła z żądaniem przeniesienia na nią własności działek budowlanych, których do tej pory była użytkownikiem wieczystym, nabycia przez Spółdzielnię własności tych działek za wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z ust. 3 mogą żądać ich właściciele.

§ 5

Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach, o których mowa w § 4 ust. 1 może nastąpić po nabyciu przez Spółdzielnię własności lub prawa wieczystego użytkowania działek budowlanych, na których wybudowano te budynki.

§ 6

1. Po wejściu ustawy w życie Spółdzielnia jest obowiązana:
 - 1) wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, w celu wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością Spółdzielni, o których mowa w § 4,
 - 2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w § 5, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio. (art. 95 pkt 1 : 1) *zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków).*
3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (art. 93 ust. 3: *Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również ustanowienie dla wydzielonych działek gruntu odpowiednich służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi z nieruchomości objętej podziałem).*
4. Uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczaniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty uzasadnionych prac geodezyjnych, refunduje Skarb Państwa.
5. Koszty, o których mowa w ust. 4, są refundowane z budżetu państwa na wniosek Spółdzielni. Wniosek o refundację kosztów Spółdzielnia składa do Wojewody Wielkopolskiego, dołączając rachunki lub inne dowody poniesienia tych kosztów.
6. Przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia stosuje przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 72 poz. 664 i Nr 113 poz. 984).
7. Wojewoda zwraca koszty, o których mowa w ust. 4.
8. Spółdzielnia składa wniosek o refundację kosztów do dnia 31 grudnia 2005 r.

Wyodrębnienie własności lokali

§ 7

1. W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości Spółdzielnia określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności, o której mowa w ust. 1, następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali,
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
 - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:

- a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
 - c) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym dany lokal się znajduje, (art. 6¹ ust. 5 : *za modernizację, o której mowa w ust. 4, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu*).
 - d) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
4. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni lub Spółdzielni oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.
5. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

(Powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się na podstawie danych wynikających z ewidencji Spółdzielni. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością każdego lokalu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, stanowi stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu /bez powierzchni przynależnych/ do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości /bez powierzchni przynależnych/ zgodnie z Uchwałą nr 14/01 pkt 10 i 11 Zebrania Przedstawicieli Członków z 21.06.2001 r.).

§ 8

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 7 ust. 2, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 21 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu miesiąca od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2 oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na

piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie po upływie 2 miesięcy od dnia jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

§ 9

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu:
 - 1) spłaty ciężącego na lokalu zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na jego lokale,
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie, bez sporządzania przez rzeczoznawcę wyceny rynkowej wartości lokalu.
2. Wpłaty, o których mowa w ust. 1 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 5, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal, a w pozostałej części na uzupełnienie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
4. Wyceny wartości rynkowej lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia ma dokonać przeniesienia własności lokalu.

§ 10

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego:

- 1) spłaty zadłużenia obciążającego jego lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na jego lokal.

§ 11

Postanowienia § § 9 i 10 stosuje się odpowiednio do członków będących najemcami lokali użytkowych lub posiadających własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

§ 12

1. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka zainteresowanego przeniesieniem własności jego lokalu.
2. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez Ministra Pracy i Polityki Społecznej jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o której mowa w ust. 1.

§ 13

1. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają.
2. W wypadkach, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia obciąży inną nieruchomość stanowiącą jej własność hipoteką, w celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasła.
3. Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.
4. Jeżeli ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich członków Spółdzielni, hipoteka obciążająca nieruchomość stanowiącą własność Spółdzielni obciąża wszystkie odrębne lokale. Wierzyciel, któremu przysługuje powstała na tej podstawie hipoteka łączna, obowiązany jest dokonać jej podziału między właścicieli odrębnych lokali, stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnych.

§ 14

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125 poz. 1368 oraz z 2002 r. Nr 169, poz. 1387).

§ 15

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 9 niniejszego Regulaminu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 79 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 10 niniejszego Regulaminu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 16

1. Wszelkie inne koszty, które będą związane z przeniesieniem własności danego lokalu, nie objęte refundacją Skarbu Państwa, ponoszą członkowie zainteresowani przeniesieniem własności jego lokalu (Uchwała nr 6/2003 Zebrania Przedstawicieli Członków z 24.06.2003 r. pkt 1).
2. Wszelkie koszty ogólne dotyczące wszystkich członków związane z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych pokrywa wstępnie Spółdzielnia, a o sposobie ich rozliczenia zdecyduje Zebranie Przedstawicieli Członków (Uchwała nr 14/01 Zebrania Przedstawicieli Członków pkt 12).

§ 17

Powyższy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

I Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Tadeusz Kubiak
Tadeusz Kubiak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
inż. Franciszek Wolsztyniak
inż. Franciszek Wolsztyniak