

Regulamin

rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych
i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego
w Zamościu.

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią przepisy:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2018r. poz. 845) dalej: usm
2. Statut Spółdzielni
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1234)
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 1445 z późniejszymi zmianami)
6. Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 395 z późniejszymi zmianami)

§2

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z :
 - 1) ustanawianiem :
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b) odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
 - 2) wygaśnięciem :
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
 - c) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, a także do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym
 - 3) przekształcaniem tytułów prawnych do lokali :
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu w odrębną własność lokalu.

§ 3

1. Przez pojęcia użyte w niniejszym regulaminie rozumie się :
 - 1) **Koszty budowy lokalu** - koszty budowy przypadającej na dany lokal, ustalone w wyniku rozliczenia kosztów zrealizowanego zadania inwestycyjnego, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 - 2) **Wkład mieszkaniowy** – związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest różnicą między pełnymi kosztami budowy lokalu a pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskaną na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na lokal.
 - 3) **Wkład budowlany** – związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy danego lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy

danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

- 4) **Rynkowa wartość lokalu** - zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalona wartość rynkowa lokalu, stanowiąca podstawę do ustalenia przez Spółdzielnię płatności dla użytkownika lokalu w związku ze złożonym wnioskiem o przekształcenie prawa do lokalu, nie może obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu wykonanego przez użytkownika we własnym zakresie i sfinansowanego z własnych środków (nie wchodzących do kosztów inwestycji w spółdzielni). W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu jest uwzględniana przy ustaleniu rynkowej wartości lokalu.
- 5) **Pomoc ze środków publicznych lub innych środków** – to część kredytu oraz inna pomoc uzyskana przez Spółdzielnię na sfinansowanie części kosztów budowy mieszkań, która zgodnie z obowiązującymi przepisami nie podlega spłacie przez Spółdzielnię i członków oraz osoby posiadające tytuł prawny do lokalu np. umorzona część kredytu bankowego.

§ 4

1. W przypadku zawarcia przez Spółdzielnię umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu, koszty zawarcia umowy, założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. W przypadku, gdy rynkowa wartość lokalu ustalana jest w trybie przetargu, cena wywoławcza lokalu w pierwszym terminie przetargu powinna odpowiadać wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 usm.

Rozdział II

Zasady wnoszenia wkładów na budowę lokali.

§ 6

1. Osoby które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Podstawą do ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali określone w ust. 1, jest rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych przeprowadza się w dwóch etapach :

- 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązana osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu.
- 2) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowooddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
5. Umowa o budowę lokalu zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna określać tytuł prawny, jaki przysługiwał będzie osobom ubiegającym się o ustanowienie prawa do budowanego lokalu i zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. Umowa powinna zawierać ponadto :
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych lub budowlanych ustala się dwuetapowo: wstępnie- przy podpisaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie- po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
7. Każda osoba podpisująca ze spółdzielnią umowę na budowę lokalu, powinna być zapoznana z uchwalonym przez Radę Nadzorczą „Regulaminem rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów” dotyczącym danej inwestycji. Potwierdzenie tego faktu powinno być zawarte w treści umowy na budowę lokalu spisanej z osobą o, której mowa w ust. 1 lub złożone przez tę osobę w formie odrębnego oświadczenia.
8. Jeśli wskutek niewniesienia w terminie przez osobę oczekującą na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego wymaganych wpłat na poczet wkładu, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoba ta zobowiązana jest do pokrycia kosztów tego kredytu.

Rozdział III

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§7

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim.
4. Umowę, o której mowa w ust. 3, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej mowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 usm w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim zmarłego, które miały wspólnie ze zmarłym zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3 i 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 usm.
7. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyraził pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
10. W przypadku o którym mowa w ust. 9 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 usm.
11. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 8, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
12. Przez określone w ust. 11 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonego w ust. 8
13. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 7, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

Rozdział IV

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§8

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.2., nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty opłat, o których mowa w art. 4 *usm*, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

Rozdział 5

Odrębna własność lokali.

§9

1. Odrębna własność lokali może być ustanawiana dla lokali nowobudowanych bądź znajdujących się w użytkowaniu.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, o której mowa w § 6 ust. 6 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego zastała sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

Rozdział 6

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§10

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 przeniesienia własności lokalu :
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 76 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,

- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 176 statutu.
2. Wpłat, o których mowa w ust 1, wyliczonych przez spółdzielnię, członek obowiązany jest dokonać do spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

Rozdział 7

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§11

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu :
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 176 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

Rozdział 8

Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§12

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nią przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 179 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

- 13.** Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.12.2018 r. i wchodzi w życie w dniu następnym po jego uchwaleniu.

Traci moc „Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 7.11.2006 r., zmieniony aneksem nr 1 w dniu 18.11.2008 r.

.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej