

REGULAMIN

rozliczeń finansowych z członkami Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ustanowienia i przenoszenia odrębnej własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity - Dz. U nr 188, poz. 1848 z 2003 r)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami)
3. ustawa z dnia 24.06.1994 r o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. nr 80, poz. 903 z 2000 r.)
4. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. nr 46, poz. 543 z 2000 r. z późn. zmianami)
5. Ustawa 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 z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zmianami)
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - a) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
 - c) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.Zasady ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach określa odrębny regulamin.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między pełnym kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Wkład mieszkaniowy stanowi taką część wyrażoną procentowo wartości lokalu, jaka została wniesiona w dacie przydziału lokalu i obejmuje wpłacony wkład mieszkaniowy oraz spłacony kredyt. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została 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. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

4. Wkłady mieszkaniowe i budowlane obciążane są z tytułu umorzenia, stanowiącego wartość zużycia mieszkań, wynoszącego 1,5% rocznie (stawka obowiązująca od 1.01.1990 r).
 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie Spółdzielni. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
 6. Warunkiem dokonania rozliczeń z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.
- Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca wszelkie bezsporne należności przysługujące od członka na dzień opróżnienia lokalu.
7. Rozliczenie z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.
 8. Podstawę rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych stanowi wartość rynkowa lokalu.
 9. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U nr 46 poz.543 z 2000 r z późniejszymi zmianami)
 10. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest osoba wnioskująca przekształcenie tytułu prawnego do lokalu lub, w przypadku mieszkań z odzysku, Spółdzielnia. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, z którą spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie prawa lub osobę uprawnioną do zwrotu wkładu.
- Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem prawa lub ustanowieniem odrębnej własności obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

III. Postanowienia szczegółowe.

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 2

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po dniu 23.04.2001 r. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu, obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Kwotę wkładu mieszkaniowego do zwrotu za lokal mieszkalny, do którego prawo wygasło przed 24.04.2001 r ustala się według zasad określonych w statucie i regulaminie wkładów wówczas obowiązujących, tj. według przeciętnych kosztów budowy pomniejszonych o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa, pomniejszony o nie wniesiony wkład.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargowego ustalenia wartości rynkowej mieszkania, która stanowi podstawę wyliczenia wkładu mieszkaniowego.
4. W przypadku, gdy Spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego

użytkownika według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa winno być dokonane nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa i przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności z tytułu rozliczenia wkładu mieszkaniowego przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka. W przypadku, gdy Spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenie z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie i terminie, które wynikają z rozstrzygnięcia przetargowego.

5. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi, w trybie określonym w art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała lub uzyskała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

6. Członek zawierający umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

7. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lokalu. W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu ponosi Spółdzielnia.

Zasada ta nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, zgodnie z postanowieniami obowiązującego statutu.

8. 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 z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu, pod warunkiem, iż osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złożyła deklarację wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do mieszkania.

Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa do tego lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.

IV. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność

§ 3

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

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

1. Spłacić ciężące na lokalu zadłużenie z tytułu kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
2. Pokrycia wszelkich kosztów związanych z przeniesieniem własności lokalu
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu, określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego
4. Z dokonanej przez członka wpłaty, Spółdzielnia dokonuje spłaty podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa, umorzenia kredytu obciążającego dany lokal
5. Członek wnioskujący o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd.

V. Rozliczenie wkładów budowlanych związane z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 4

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ma prawo żądać od Spółdzielni przeniesienia na niego własność lokalu, żądanie przeniesienia na niego własności wymagane jest w formie pisemnej.

Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązany on jest do :

- a) spłaty wszelkich długów związanych z lokalem.
- b) przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami
- c) do pokrycia wszelkich kosztów związanych z przeniesieniem własności lokalu.

2. Członek wnioskujący o przeniesienie własności jest obowiązany wnieść wpłaty, o których mowa w ust.1 w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten nie powinien być dłuższy niż 3 miesiące od daty otrzymania powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

VI. Inne ustalenia dotyczące wkładów budowlanych

§ 5

1. W przypadku ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź przenoszenia własności lokalu na rzecz członka będącego najemcą lokalu użytkowego (w tym garażu), który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, uznaje się to za spełniony warunek wniesienia wymaganego wkładu budowlanego.

2. Postanowienia dotyczące rozliczenia wkładów budowlanych za spółdzielcze lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne na rzecz innych osób w drodze umowy między stronami zawartej w formie aktu notarialnego.

VII. Rozliczenie zamian i zbycia prawa do lokalu

§ 6

1. W przypadku zamiany między członkami, dla których ustanowiono własnościowe prawa na podstawie aktu notarialnego, członkowie wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tych mieszkaniach. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana nazwisk członków przejmujących lokale mieszkalne. Członkowie przejmujący mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, składają odpowiednie oświadczenie w akcie notarialnym o przejęciu zobowiązań do spłaty.

2. W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego, członek nabywający to prawo wchodzi w prawa i obowiązki członka zbywającego prawo do lokalu.

W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładu budowlanego, a jedynie następuje zmiana imienia i nazwiska członka przejmującego to prawo. Zbycie własnościowego prawa może dotyczyć tylko mieszkań, na które został wniesiony pełny wkład budowlany.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony dnia 27.11.2012r., uchwałą nr 68/11/12 Rady Nadzorczej SM im. Adama Mickiewicza w Białymstoku.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 27.11.2012r.

§ 8

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenie i ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu, a także ustanawiania i przenoszenie odrębnej własności lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 25/03/04 z dnia 30.03.2004r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Irena Kurkowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zbigniew Orszewski

.....

.....