

R E G U L A M I N

rozliczeń finansowych spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa prawna

- Statut Spółdzielni z 18.02.2008r.
- Ustawa prawo spółdzielcze z 16.09.1982r. (tekst jednolity - Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zwana usm z 15.12.2000r. (tekst jednolity - Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami)

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. 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 odzyskanego przez spółdzielnię,
 - 3) przekształcaniem tytułu prawnego do lokalu.
- Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych w nowo wybudowanych domach określa odrębny regulamin.
- 1.2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy 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 związany z 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.
- 1.3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego rozliczenia dokonywane są z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają 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.
- 1.4. W przypadku gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu organizowanego przez spółdzielnię, pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Warunki przetargu powinny określać tytuł prawny do lokalu jaki będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do spółdzielni wymagany wkład, którego kwota będzie określona w postępowaniu przetargowym.

- 1.5. Z kwoty wkładu wypłaconej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia potrąca swoje roszczenia wzajemne z tytułu:
 - 1) niewniesioną przez członka część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło i odsetek zgodnie ze statutem,
 - 3) kosztów wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 4) nominalną wartość umorzenia kredytu, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych,
 - 5) koszty ogłoszenia przetargu.
- 1.6. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają dotychczasowego użytkownika.

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 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.
- 2.3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o roszczenia wymienione w ust. 1.5.
- 2.4. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie ust. 2.3 nie może być większa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

- 2.5. Jeśli spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego użytkownika w drodze przetargu, to rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu powinny być dokonane w terminie 3 m-cy od opróżnienia lokalu i przekazania kluczy spółdzielni.
- 2.6. 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 art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewentualnie roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.
- 2.7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art. 14 ust. 1, 2 oraz art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej zamieszkującej z członkiem w tym lokalu, 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 mieszkania.

3. Rozliczenia z tytułu zawarcia z członkiem umowy przeniesienia własności lokalu.

- 3.1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego po dokonaniu przez niego:
- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem art. 10 ust. 1 pkt. 2 ustawy o usm,
 - 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 innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, o których mowa w art. 4 ustawy o usm,
 - 4) spłaty wartości ułamkowej części we własności gruntu lub wieczystym użytkowaniu,

- 5) spłaty niespłaconej części kosztów modernizacji budynku (remontu) lub infrastruktury osiedlowej związanych z przedmiotowym lokalem.
- 3.2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na które, spłata kredytu i odsetek następuje na podstawie ustawy z 30.XI.1995r. o pomocy państwa w sprawie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r. Nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami), przeniesienie własności lokalu dokonuje się na warunkach określonych w/w ustawie po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, o których mowa w art.4 ustawy o usm,
 - 2) spłaty wartości ułamkowej części we własności gruntu,
 - 3) spłaty niespłaconej części kosztów modernizacji budynku (remontu) lub infrastruktury osiedlowej związanych z przedmiotowym lokalem.
- 3.3. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, o którym mowa w art.4 ustawy o usm,
 - 3) spłaty wartości ułamkowej części we własności gruntu lub wieczystym użytkowaniu,
 - 4) spłaty niespłaconej części kosztów modernizacji budynku (remontu) lub infrastruktury osiedlowej związanych z przedmiotowym lokalem.
- 3.4. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu
- 3.5. Od czynności prawnych związanych z obrotem i przekształceniami praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży należny podatek VAT będzie określony jednorazowo na podstawie przepisów ustawowych.
- 3.6. Lokal na który ustanowiono odrębną własność z dniem zawarcia aktu notarialnego wykreślony jest z ewidencji środków trwałych Spółdzielni i przestaje być objęty ubezpieczeniem, w tym ubezpieczeniem od ognia i innych zdarzeń losowych.

4. Niniejszy **Regulamin** został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 września 2009 roku Uchwałą Nr 78/2009 , jednocześnie z dniem tym przestaje obowiązywać dotychczasowy **Regulamin** z dnia 25 lutego 2004r. przyjęty Uchwałą Nr 19/2004r. Rady Nadzorczej.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Róża Wiśniewska**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jolanta Warneńska**