

## REGULAMIN

# ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z CZŁONKAMI Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

### **I. Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia. 15 grudnia 2000r, o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U.nr 4 z 2001 r. poz. 27 z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni.

### **II Postanowienia ogólne:**

#### § 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. przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach określa odrębny regulamin.

#### § 2

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową lokali zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Podstawą ustalenia wysokości wymaganego wkładu dla lokalu nowo budowanego są rzeczywiste poniesione przez Spółdzielnię koszty zadania inwestycyjnego.
3. Ustalenie wysokości kosztu budowy-wkładu następuje w dwóch etapach:
  - a/ wstępnie na podstawie kosztorysu wynikającego z założeń projektowych
  - b/ ostatecznie po zakończeniu i rozliczeniu danej inwestycji.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji określa Regulamin rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej ( kosztów budowy ) poszczególnych lokali.
5. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali dla których mają być ustanowione prawa określone w § 2 pkt. 1 stanowi podstawę do określenia przez

Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wartości wkładu.

6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowooddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
7. Członek Spółdzielni ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

### § 3

Podstawą do ustalenia tytułu prawnego dla lokalu z odzysku jest wniesienie przez członka na rzecz którego ma być ustanowiony ten tytuł, wkładu w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu bądź części tej wartości, na dzień, zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.

### § 4

1. Ustalona wartość rynkowa przez rzeczoznawcę dla celów rozliczenia z członkami z tytułu wkładów może ulec korekcie wyłącznie w przypadku gdy ustalony na jej podstawie wkład mieszkaniowy lub budowlany nie może być przez Spółdzielnię uzyskany od członka wyłonionego w drodze przetargu, obejmującego dany lokal.

2. W przypadku o którym mowa w pkt. 1 podstawą rozliczeń jest wartość wynikająca z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **III. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.**

### § 5

Wkład mieszkaniowy jest to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych /umorzenie części kredytu/ lub innych bezzwrotnych środków.

### § 6

Wkład budowlany jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów inwestycji, przypadających na lokal do którego ustanowiono lub prawo odrębnej własności lokalu.

### § 7

Wkłady mieszkaniowe bądź budowlane obciążane są z tytułu umorzenia stanowiącego wartość zużycia mieszkań wynoszącego 1,5 % wartości nieruchomości /stawka obowiązująca od 01.01.1990 r./ Obciążenie to dokonywane jest na podstawie art. 6 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **IV Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale z nowych inwestycji.**

##### § 8

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz na pokrycie innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu i umowy o budowę lokalu zawartej z członkiem. Wysokość wkładu mieszkalnego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych /umorzeniem/ części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lub innych środków.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

##### § 9

1. Członek oczekujący na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego 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.

#### **V Rozliczenie z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu.**

##### § 10

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu na dzień ustania członkostwa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu dla następcy.

## § 11

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia jest obowiązana zwrócić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość prawa 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 własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną część wkładu budowlanego, w tym również z tytułu udzielonych w oparciu o przepisy prawa spółdzielczego bonifikat przy przekształceniu prawa do lokalu na własnościowe oraz zawieszono na określony okres wniesienia części wkładu o ile kwota ta nie uległa umorzeniu.
3. W przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką z wartości własnościowego prawa potrąca się również należności z tytułu obciążenia hipoteką.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na dzień wygaśnięcia prawa.
6. Warunkiem wypłaty równowartości spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należności jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## § 12

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu na odrębną własność, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgodnie z warunkami wymienionymi w zawartej w umowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu i wniesienie środków przez nowego członka z którym zawarto umowę.

## **VI Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka posiadającego lokatorskie prawo do lokalu.**

### § 13

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, w tym również pożyczek wewnętrznych określonych decyzjami Rady Nadzorczej,
  - 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym pokrycie przypadającego na jego lokal niedoboru na działalności eksploatacyjnej, spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji uzyskanych ze środków publicznych lub innych /pożyczki zakładów pracy/ wynikającej z rozliczenia zadania inwestycyjnego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu określonej na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wniosek członka o przeniesienie własności lokalu, powinien być rozpatrzony w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.  
Zarząd zobowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.
5. Członek wnioskujący o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd.  
Termin ten, podany w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. 4 nie powinien być dłuższy niż 6 miesięcy.

## **VII Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka posiadającego własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 14

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest z tym członkiem zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową przez wniesienie całości wkładu budowlanego z części przypadającej na jego lokal oraz odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, w tym również pożyczek wewnętrznych określonych decyzjami Rady Nadzorczej,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym pokrycie przypadającego na jego lokal niedoboru na działalności eksploatacyjnej.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  3. Członek wnioskujący o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany wpłacić należność, o której mowa w pkt. 1.1/ do 1.3/ warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten, nie powinien być dłuższy niż 6 miesięcy.

## § 15

1. Członkowie posiadający własnościowe prawo do lokali użytkowych bądź garaży mogą żądać przeniesienia prawa własności w odrębną własność.
2. Rozliczenia finansowe z tytułu przeniesienia prawa własności dokonywane są w analogiczny sposób jak przy przenoszeniu prawa własności lokali mieszkalnych dla których ustanowiono własnościowe prawo do lokalu.

## § 16

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę przeniesienia własności lokalu pod dokonaniu przez nią:
  - 1) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **VIII Rozliczanie zamian i zbycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.**

### § 17

W przypadku zamiany między osobami posiadającymi własnościowe prawo do lokalu, na podstawie aktu notarialnego osoby wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tych mieszkaniach.

W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk osób i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie przejętych lokali. Osoby przejmujące mieszkania obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytu składają odpowiednio oświadczenie w akcie notarialnym o przyjęciu zobowiązań od spłaty.

### § 18

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

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

## **IX Inne postanowienia**

### § 19

Przez użyte w niniejszym regulaminie:

- USM należy rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami/,
- wartość rynkowa lokalu w rozumieniu ustawy jest to 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/,

### § 20

Regulamin wchodzi w życie zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” nr 14/10 z dnia 27.04.2010 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.