

REGULAMIN
rozliczeń finansowych
Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Regulamin opracowany został w oparciu o:

- a) Ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 poz. 1848 z 2003r)
- b) Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 poz. 1116 z 2003r.)
- c) Ustawę z dnia 04.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000r.)
- d) Ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000 r.)
- e) Ustawę 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. nr 5 poz. 32 zm. Dz. U. 240 poz. 2058 z 2002 r.)
- f) Ustawę z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733 z 2001r. z późniejszymi zmianami)
- g) Ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. Nr 125, poz. 873 z 2007 r.)
- h) Statut Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach dnia 24.01.2008 r.
- i) Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 30.05.2008 r., Uchwała Nr 28/2008.

Rozdział I

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 przekazanego do dyspozycji Spółdzielni,
 - c) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach określi zawierana umowa zgodna z aktualnie obowiązującymi uregulowaniami prawnymi.

2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a uzyskaną 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 związanych ze spłatą kredytu.
3. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
4. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1, są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem przepisów § 3, 6, 7, 9, 10, 11. Wycena może zostać dokonana przez rzeczoznawcę wskazanego przez osobę uprawnioną do zwrotu wkładu. Koszt wyceny obciąża osobę uprawnioną do zwrotu wkładu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. W przypadku, gdy zasiedlenie lokalu jest dokonywane w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię ceną wywoławczą jest wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. Z wypłacanego osobie uprawnionej wkładu mieszkaniowego lub budowlanego potrącone będą wszystkie należności wobec SSM oraz koszty związane z przygotowaniem lokalu do przetargu, w tym:
 - a) poniesione koszty ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej,
 - b) poniesione koszty oszacowania wartości rynkowej lokalu,
 - c) poniesione koszty opróżnienia lokalu,
 - d) pokrycie zobowiązań czynszowych i kredytowych za okres od dnia zdania lokalu do dnia formalno – prawnego nabycia przez nowego właściciela,
 - e) całkowita spłata kredytu i odsetek zgodnie z Ustawą z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
 - f) inne koszty wynikające z doraźnych czynności niezbędnych do zdania mieszkania (np. dezynfekcja, dezynsekcja, itp.),
 - g) inne uzasadnione koszty.
7. Rozliczenia finansowe osoby uprawnionej ze Spółdzielnią odbywać się będą za pośrednictwem rachunku bankowego.

8. W przypadku zwrotu pieniędzy przez Spółdzielnię w wyniku rozliczeń finansowych, w tym również wadium, dokonywanych przekazem pocztowym, należna kwota zostanie pomniejszona o opłatę pocztową.

Rozdział II

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, wymeldowanie osób zameldowanych w tym lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.
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.

§ 3

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007 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 i Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed 30.07.2007 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wyliczony wg procentowego udziału w rynkowej wartości mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Z wartości rynkowej lokalu bądź ze zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 oraz kwoty zaległych opłat, dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego 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 i Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych i w oparciu o niniejszy Regulamin.

§ 4

Rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu powinny być dokonane w terminie do 14 dni po uzyskaniu od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu wylicytowanej kwoty, z uwzględnieniem zapisów § 2 ust.1 Regulaminu.

§ 5

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, zgodnie z art.14 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Spadkobiercy zmarłego dokonują zrzeczenia się przypadającej im części wkładu mieszkaniowego zgodnie z postanowieniem sądu na rzecz drugiego małżonka. Zrzeczenia można dokonać w obecności pracownika upoważnionego przez Zarząd Spółdzielni lub notariusza. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

2. W przypadku braku zrzeczenia się spadkobierców z przypadającej im części wkładu mieszkaniowego osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązana jest wpłacić brakującą część wkładu mieszkaniowego. Spółdzielnia ustali wartość wkładu mieszkaniowego na podstawie operatu szacunkowego i podzieli go na spadkobierców zgodnie z postanowieniem sądowym. Wpłata wkładu spadkobiercom nie zrzekającym się przypadającej im części wkładu zostanie dokonana po wpłacie brakującej części wkładu mieszkaniowego. Koszt operatu szacunkowego pokrywa osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Udokumentowanie posiadanego pełnego wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się będzie podstawą do zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu.

Rozdział III

Ustalanie wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni.

§ 6

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, do którego prawo lokatorskie wygasło innej osobie przed 30.07.2007 roku, wnosi zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wyliczony wg procentowego udziału w rynkowej wartości mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jednocześnie zobowiązuje się on do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, do którego prawo lokatorskie wygasło innej osobie przed 30.07.2007 roku obciążonego kredytem i odsetkami wykupywanymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, wpłaca wkład mieszkaniowy obliczony wg procentowego udziału faktycznie spłaconego wkładu mieszkaniowego do wartości rynkowej mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
Jednocześnie zobowiązuje się on do dalszej spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
Zgodnie z postanowieniami wymienionej powyżej Ustawy z dnia 30.11.1995 roku spłata winna być dokonywana w formie tzw. normatywu.

§ 7

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię po dacie 30.07.2007 roku proponowane są na zasadzie prawa odrębnej własności do lokalu w drodze przetargu. Warunkiem zawarcia umowy o prawo odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu przez osobę obejmującą lokal mieszkalny.
2. Zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Spółdzielni określa Dział III Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych.

§ 8

1. 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 należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu, pod warunkiem, iż osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złożyła deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
2. Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się osobie bliskiej część wkładu mieszkaniowego, która przypadnie jej w postępowaniu spadkowym. Spadkobiercy Członka Spółdzielni mogą dokonać zrzeczenia się przypadającej im części wkładu mieszkaniowego zgodnie z postanowieniem sądu w obecności pracownika upoważnionego przez Zarząd Spółdzielni lub notariusza. Ewentualne roszczenia mogą być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

3. W przypadku braku zrzeczenia się spadkobierców z przypadającej im części wkładu postępuje się zgodnie z § 5 ust. 2, 3.

§ 9

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wpłatę wylicytowaną w przetargu, która będzie podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu.
2. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło prawo własności innej osoby, wnosi wpłatę wylicytowaną w przetargu, która będzie podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu.

Rozdział IV

Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształcaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 10

1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może nastąpić do dnia 31.12.2010 r. tylko w przypadku lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązany jest do:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) 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,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Rozdział V

Rozliczenia z tytułu ustanawiania odrębnej własności lokalu

§ 11

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności mieszkania na Członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, Członek ten zobowiązany jest do:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) 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,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Jeśli dany lokal jest obciążony kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, to rozliczenie finansowe z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na odrębną własność dokonuje się na warunkach określonych w tej Ustawie, bez sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny rynkowej wartości lokalu.

§ 12

1. W przypadku przeniesienia własności mieszkania bądź przeniesienia własności lokalu na rzecz członka będącego najemcą lokalu użytkowego (w tym garażu), który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu uznaje się za spełniony warunek wniesienia wymaganego wkładu budowlanego.
2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na Członka lub osoby nie będącej Członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba ta zobowiązana jest do spłaty zadłużenia z tytułu opłat dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 13

Opłaty notarialne, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz koszty związane z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji ponosi wnioskujący o ustanowienie odrębnej własności lokalu Członek Spółdzielni oraz osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 14

Niniejszym Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 22 września 2008r Uchwałą nr 38 / 08

§ 15

Jednocześnie traci moc „Regulamin rozliczeń finansowych Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siemianowicach Śl. z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych” z dnia 04.10.2004 r. (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 49/2004).

SPIS TREŚCI

<u>Rozdział I.....</u>	<u>1</u>
<u>Postanowienia ogólne.....</u>	<u>1</u>
<u>Rozdział II.....</u>	<u>3</u>
<u>Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.....</u>	<u>3</u>
<u>Rozdział III.....</u>	<u>4</u>
<u>Ustalanie wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni.....</u>	<u>4</u>
<u>Rozdział IV.....</u>	<u>6</u>
<u>Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształcaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....</u>	<u>6</u>
<u>Rozdział V.....</u>	<u>6</u>
<u>Rozliczenia z tytułu ustanawiania odrębnej własności lokalu.....</u>	<u>6</u>