

REGULAMIN ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANÝCH ORAZ PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA WŁASNOŚCI ODRĘBNEJ LOKALI

A. PRZEPISY PRAWNE

- Ustawa z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 54, poz. 288 z 1995 r., zmiana Dz.U. Nr 4 poz. 27 z 2001 r.; Dz.U. Nr 240, poz. 2058 z 2002 r.);
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001, nr 4, poz. 27).
- Ustawa z dnia 19.12.2002 r. o zmianie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r.)
- Ustawa z dnia 03.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; (Dz.U. 122 poz. 1024)
- Ustawa z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 125, poz. 873)
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r.)
- Ustawa z 21.08.1997 r., o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. Nr 46 poz. 543 z 2000 r.)
- Przepisy określające finansowanie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego wydane w latach 1957 do 1989;
- Ustawa z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5 poz. 32 i ostatnia zmiana Dz.U. Nr 240 poz. 2058 z 2002 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Regulamin niniejszy nie dotyczy budownictwa mieszkaniowego finansowanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

B. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z NOWYCH INWESTYCJI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może wystąpić po zawarciu umów od 31.07.2007 r. z członkiem spółdzielni stosownie do postanowień art. 10 ust. 1, 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od chwili, kiedy wystąpią przepisy o kredytowaniu i umorzeniu części kredytu lub innej pomocy bezzwrotnej finansującej część kosztów budowy lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych lub finansowane Krajowym Funduszem Mieszkaniowym częściowo umarzalnym.
2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po ukazaniu się przepisów, o których mowa w ust 1. Regulaminu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Treść umowy określa między innymi warunki gromadzenia wpłaty kwot zaliczkowych na wkład mieszkaniowy oraz przewidywane koszty budowy i ich rozliczenie obciążające członka i źródła ze środków publicznych.
3. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu) lub innych bezzwrotnych środków).
4. Po zakończeniu budowy lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Przez okres budowy członkowie wpłacają zaliczki na wkład mieszkaniowy.
6. Rozliczenie kosztów budowy lokali jest dokonywane w dwóch etapach:
 - 1) wstępne - w chwili zasiedlenia na podstawie przybliżonych kosztów budowy;
 - 2) ostatecznie - po całkowitym zakończeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej.
7. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.
8. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład mieszkaniowy.
9. Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna sfinansowania kosztów budowy zwiększa fundusz

zasobowy spółdzielni.

10. Wartość lokali stanowi majątek spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).

II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO Z RUCHU LUDNOŚCI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadku:

- a) Jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- b) Jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat w związku z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie co najmniej za 6 miesięcy.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami statutu .

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oczekujący najdłużej. Członek oczekujący wnosi wartość rynkową lokalu na dzień ustanowienia prawa własności lokalu. W przypadku nie zgłoszenia się członków oczekujących Spółdzielnia ogłasza przetarg. Osoba nie będąca członkiem oczekującym wnosi wartość lokalu w kwocie ustalonej w drodze przetargu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa (po 30.07.2007 r.) do lokalu mieszkalnego nie objętego ustawą z 30.11.1995 r. o pomocy w spłacie kredytów i odsetek, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu wg zasad obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa (art. 4 ust. 1 część końcowa ustawy z 03.06.2005 r. Dz.U. nr 122 poz. 1024 wg brzmienia „do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły” - zdarzeniem jest data wygaśnięcia prawa).Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

- a) Z wartości rynkowej lokalu, do którego prawo wygasło po 30.07.2007 r. potrąca się:
- 1) przypadający na dany lokal niewniesiony wkład mieszkaniowy wynikający z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub z ustalonego wkładu mieszkaniowego na lokal z ruchu ludności,
 - 2) niewniesiony wkład mieszkaniowy z tyt. modernizacji budynku (docieplenie) finansowane z wkładów mieszkaniowych,
 - 3) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji (pożyczki zakładów pracy) z rozliczenia zadania inwestycyjnego,
 - 4) kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych i mediów,
 - 5) koszty określenia wartości rynkowej.

Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

- b) Następcą będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość rynkową ustaloną na dzień ustanowienia prawa do lokalu
- c) Następcą nie będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość ustaloną w drodze przetargu.
- d) Koszty określone w punkcie 2b) lub 2c) winny być wniesione przed notarialnym zawarciem umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- e) Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości początkowej i umorzenia lokalu w powiązaniu z funduszem finansującym ten lokal.

3. W przypadku wygaśnięcia po 30.07.2007 r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego objętego ustawą z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów i odsetek spółdzielnia rozlicza wkład mieszkaniowy z osobą uprawnioną następująco:

- 1) wartość rynkowa na dzień wygaśnięcia prawa nie wyższa od wartości przetargowej
- 2) minus niewniesiony wkład mieszkaniowy do pełnej wysokości kredytu
- 3) minus niewniesiony wkład modernizacyjny (np. Docieplenie)
- 4) minus nominalna kwota umorzonego kredytu lub dotacja wg rozliczenia zadania inwestycyjnego

- 5) umorzenie części pozostałych do spłaty odsetek 70%
 - 6) minus wymagana do spłaty pozostała część odsetek 30 %
 - 7) minus zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediów
 - 8) minus opłaty za wycenę wartości rynkowej
 - 9) do wypłaty po opróżnieniu lokalu.
- a) Następca będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość rynkową ustaloną na dzień ustanowienia prawa własności.
 - b) Następca nie będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość ustaloną w drodze przetargu.
 - c) Kwoty określone W pkt. 3a) i 3b) winny być wniesione przed notarialnym zawarciem umowy.
 - d) Po ustanowieniu własności odrębnej lokalu następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości początkowej i umorzenie lokalu w powiązaniu z funduszami finansującymi ten lokal.
4. W wypadku wygaśnięcia przed 30.07.2007 r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia rozlicza wkład mieszkaniowy wg przepisów ustawy z 15.12.2000 r. z jej zmianami na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.
 5. Ustanowienia odrębnej własności na lokale mieszkalne po 30.07.2007 r. bez względu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są dokonywane na podstawie umów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali.
 6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przed 24.04.2001 r. rozliczenie wkładu do wypłaty następuje wg art. 218 § 4 Prawa spółdzielczego
 - 1) Wartość lokalu wg członkowskiego kosztu budowy na dzień wygaśnięcia prawa
 - 2) Minus umorzenie % x wartość lokalu poz. 1
 - 3) Wartość lokalu netto
 - 4) Wkład zwaloryzowany poz. 3 x % wymaganego wkładu
 - 5) Minus niewniesiony wkład mieszkaniowy nominalny
 - 6) Wkład do rozliczenia
 - 7) Minus zadłużenie opłat eksploatacyjnych i media

8) Rozliczenie następuje po opróżnieniu lokalu

- a) Następca członek oczekujący wnosi kwotę wartości rynkowej ustalonej na dzień ustanowienia odrębnej własności lokalu po 30.07.2007 r.
- b) Następca nie będący członkiem oczekującym wnosi kwotę na ustanowienie odrębnej własności lokalu ustalonej w drodze przetargu.

Różnica między kwotą wniesioną przez następcę a zwaloryzowaną kwotą wkładu mieszkaniowego określonego w ust. 6 pkt 4 po pomniejszeniu o kwotę nominalną umorzonego kredytu odprowadzoną do PKO stanowi „wolny fundusz obrotowy z tytułu różnic waloryzacji”.

7. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie od 24.04.2001 r. do 30.07.2007 r. wg przepisów art.11 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r.

- 1) Wartość rynkowa na dzień wygaśnięcia prawa
- 2) wniesiony wkład mieszkaniowy w stosunku do wartości kosztów budowy lokalu = %
- 3) zwaloryzowany wkład = poz. 1 x % waloryzacji
- 4) potrącenia z tyt. zaległości w opłatach
- 5) potrącenia za wycenę wartości rynkowej
- 6) kwota do wypłaty po opróżnieniu lokalu
- 7) ustanowienie odrębnej własności lokalu dla następców wg przepisów ustawy z dnia 14.06.2007 r. obowiązującej od 31.07.2007 r.

8. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego objętego ustawą z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów i odsetek w okresie od 24.04.2001 do 30.07.2007 r.

- 1) wartość rynkowa na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu
- 2) wniesiony wkład mieszkaniowy w stosunku do kosztów budowy = %
- 3) zwaloryzowany wkład mieszkaniowy poz. 1 x %
- 4) potrącenia z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediów i obciążeń kredytu i odsetek wg normatywu
- 5) potrącenia za wycenę wartości rynkowej

6) kwota do wypłaty po opróżnieniu lokalu

7) nie podlegają spłacie kredyty i odsetki mieszkaniowe wynikające z ustawy z dnia 30.11.1995 r.

8) kwoty te przechodzą do rozliczenia ze spółdzielnią z osiągniętych kwot z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokali.

a) Następcy wpłacają wartość rynkową (członek oczekujący) lub z przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu na dzień ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Różnica między wartością rozliczoną z poprzednim użytkownikiem i PKO a otrzymaną kwotą od następców stanowi wolny fundusz obrotowy z tytułu różnicy waloryzacji.

2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) uzupełnienie do pełnego wkładu mieszkaniowego wynikającego z rozliczenia zadania lub z kwot wymaganych przy zasiedleniu lokalu z ruchu ludności;
- 2) uzupełnienie wkładu mieszkaniowego modernizacyjnego (docieplanie budynków z wkładów);
- 3) uzupełnienie wkładów za nabycie od Urzędu Miasta własności gruntów finansowanych z wkładów mieszkaniowych;
- 4) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków (pożyczki zakładów pracy) wynikającej z rozliczenia zadania inwestycyjnego;
- 5) spłaty zadłużenia opłat eksploatacyjnych i mediów.

Rozliczenia te winny być dokonane przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesienie własności lokalu.

a) W wyniku zawarcia w/w umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystych użytkowania gruntów oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

10. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie

prawo do lokalu mieszkalnego objętego ustawą z dnia 30.11.1995 r.

Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia w odrębną własność lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wymaganego wkładu mieszkaniowego,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego
- 3) spłaty kwoty kredytu długoterminowego
- 4) spłaty części pozostałych odsetek nie umorzonych 30 %
- 5) uzyskanie umorzenia części pozostałych odsetek 70%
- 6) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego modernizacyjnego (docieplenie budynku z wkładów)
- 7) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego za nabycie gruntów od Urzędu Miasta finansowanych z wkładów mieszkaniowych
- 8) spłaty należności opłat eksploatacyjnych i mediów

Rozliczenia te winny być dokonane przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesienie własności lokalu

- a) Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z PKO kwot kredytu i odsetek mieszkaniowych
- b) W wyniku zawarcia w/w umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystego użytkowania gruntów) oraz umorzeń lokali w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

11. W świetle przepisów ustawy z dnia 14.06.2007 r. nie występuje możliwość budowy lokali mieszkalnych lub użytkowych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu.

12. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego lub użytkowego) Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 (Regulaminu przetargów).

13. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:

1) nie wniesioną kwotę wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub kwot wynikających z umów na mieszkania z ruchu ludności oraz uzupełnienie wkładu budowlanego modernizacyjnego (docieplenie)

2) kredyt i odsetki obciążające lokal mieszkalny przewidziane do długoterminowej spłaty w wysokościach określonych w ustawie z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów i odsetek (w kwotach uzgodnionych z Bankiem w części umorzone odsetki 70 %, w części przewidziane do spłaty 30 %)

3) zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediach

a) Następca dokonuje wpłaty kwoty ustalonej w wyniku przetargu, z którym jest zawierana umowa notarialna na ustanowienie własności lokalu.

b) W wyniku zawarcia w/w umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystego użytkowania gruntów) oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z funduszami ich finansującymi.

14. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego lub użytkowego), garaży) spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty pełnego wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub wymaganego wkładu budowlanego na zasiedlone mieszkanie z ruchu ludności;

2) spłaty wkładu modernizacyjnego (docieplenie)

3) spłaty kredytu i odsetek w przypadku gdy lokal jest objęty ustawą z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów i odsetek po uzyskaniu uzgodnień z PKO o umorzeniu pozostałych odsetek 70 % i spłacie odsetek 30%;

4) spłaty zadłużeń eksploatacyjnych i za media.

15. W wypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu innej osobie następuje zmiana danych osoby

nabywającej lokal na podstawie aktu notarialnego i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie lokalu.

16. W wypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez Członka lub osoby nie będącej członkiem odrębnej własności lokalu innej osobie następuje zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie lokalu.
17. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej. Umowa powinna zawierać:
 - 1) Zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 2) Zobowiązanie członka do pokrywania kosztów budowy w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 3) Określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego stanowiącą podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 5) Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przyległych.
- a) członek wnosi wkład budowlany (zaliczki) w ratach określonych w umowie.

Koszty budowy są ewidencjonowane jako działalność inwestycyjna. Po zakończeniu inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę notarialną o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Na podstawie aktu notarialnego rozliczenie finansowe następuje poprzez przeniesienie kosztów inwestycyjnych w ciężar zaliczek na wkład budowlany.

C. DYSPOZYCJE O PRZEZNACZENIU WOLNYCH ŚRODKÓW OBROTOWYCH FUNDUSZU ZASOBOWEGO Z RÓŻNIC WALORYZACJI WKŁADÓW ZA LOKALE ZWOLNIONE I USTANAWIANIE PRAW ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

1. Ustalenie wolnych środków obrotowych dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Decyzje o przeznaczeniu wolnych środków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu

D. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą

2. Regulamin obowiązuje od dnia 26.04.2011r. wg
uchwały nr 21/2011 z dnia 26. kwietnia 2011r.

WNIOSKODAWCA:

Zarząd:

1. **PREZES ZARZĄDU**
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Genowefa Jakubowska
2. **Z-ca PREZESA ZARZĄDU**
d/s TECHNICZNYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie
mgr Tadeusz Szela
3. **CZŁONEK ZARZĄDU**
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Jolanta Barz

ZA RADĘ NADZORCZĄ:

Przewodniczący

Sekretarz

Opinia prawna:

RADCA PRAWNY

mgr Anna Rzeszutko-Piotrowska