

**Załącznik nr 1
do Uchwały Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
nr 94/28/2019
z dnia 29.11.2019r.**

R E G U L A M I N

rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

A. Przepisy prawne.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz.U. z 2018r poz. 1285 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity –Dz.U. z 2018r. poz.845 z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity –Dz.U. z 2019r. poz.737 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity –Dz.U. z 2018r. poz.2204 z późn. zmianami),
5. Ustawa z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zmianami).
6. Ustawa z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity – Dz. U. z 2019r. poz. 2162 z późn. zmianami).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

B. Zasady Ogólne

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - ustanawianiem: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - wygaśnięciem: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, a także do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym
 - przekształcaniem tytułów prawnych do lokali: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu w odrębną własność lokalu.
2. **Wkładem mieszkaniowym** jest kwota stanowiąca różnicę między kosztem budowy lokalu mieszkalnego, a kwotą uzyskanej przez spółdzielnię pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. 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.
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 lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Przez koszt budowy lokalu rozumie się koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal wg zasad zawartych w umowie o budowę lokalu zawartą między spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz zgodnie

- z postanowieniami statutu, a także uchwał właściwych organów spółdzielni.
5. Wartością rynkową lokalu jest wartość lokalu określona w sposób szacunkowy przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, potwierdzona sporządzonym przez niego operatem szacunkowym. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
 6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, ponosi osoba na rzecz, której dokonuje się wyceny. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 7. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych przed podpisaniem umowy (zawarciem aktu notarialnego) oraz są obowiązane uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni, związanych z budową.
 8. Członek wnioskujący o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
 9. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali i gruntów następuje na podstawie aktu notarialnego umowy o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokalu.
 10. Wartość ewidencyjna lokali i gruntów, na które została zawarta umowa przeniesienia własności lokali tj. wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady podlegają wyksięgowaniu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale i grunty.
 11. Z należnej osobie uprawnionej kwoty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni na dzień opróżnienia lokalu, wskazane w u.s.m. oraz w Statucie Spółdzielni, w szczególności tj.:
 - zaległości w opłatach o których mowa w art. 4 u.s.m. i za media, obciążeń z tytułu kredytu i odsetek,
 - niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji (pożyczki z zakładów pracy) wg rozliczenia zadania inwestycyjnego,
 - koszty określenia wartości rynkowej,
 - koszty windykacyjne, procesowe i egzekucyjne,
 - odsetki i dodatkowe koszty związane z eksmisją.
 - pozostałe zobowiązania wobec Spółdzielni.

12. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
13. Różnice z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu rozliczonych z poprzednim użytkownikiem, a środkami uzyskanymi od następcy z tytułu ustanawiania odrębnej własności, odnoszone są na fundusz zasobowy.
14. Różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a kwotą uzyskaną w wyniku przetargu stanowi wolne środki, które winny być przeznaczone na fundusz zasobowy.
15. Wkłady mieszkaniowe lub budowlane obciążone są z tytułu umorzenia stanowiącego wartość zużycia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wynoszącego 1,5% lub 2,5% wartości (stawka roczna obowiązująca od 01.01.1990r.). Obciążenie to dokonywane jest na podstawie art. 6 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
16. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym wartości rynkowej lokalu powstaje z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu, jednak wypłata należnej kwoty może nastąpić dopiero po opróżnieniu lokalu i otrzymaniu przez Spółdzielnię zapłaty od nabywcy tego lokalu z zastrzeżeni em postanowień ww. pkt. 11 Regulaminu.

C. Ustalenia Szczegółowe

I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z nowych inwestycji

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z nowej inwestycji, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie oraz na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu, celem pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal. Kwota wkładu mieszkaniowego odpowiada kwocie określonej w części B pkt 2 regulaminu.
2. Szczegółowe warunki finansowe ustalenia i wniesienia wkładu mieszkaniowego określa umowa o budowę lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Rozliczenie kosztów budowy jest dokonywane w dwóch etapach:
 - wstępne – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej, umowy zawartej z Wykonawcą i innych kosztów dotyczących realizacji danej inwestycji.
 - ostateczne – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych

poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

4. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalanego przez Zarząd Spółdzielni zawierającego :
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd.
6. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.
7. Po zakończeniu budowy lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
8. Wartość lokali stanowi majątek spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).
9. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego wg wartości nominalnej zgodnie z podpisaną umową o budowę lokalu.
10. Osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie o odsetki za okres od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu, do dnia faktycznej wypłaty lub postawienia do dyspozycji należnego wkładu mieszkaniowego, z zachowaniem terminów określonych w w/w umowie.

II. Prawo odrębnej własności lokalu z nowej inwestycji.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu z nowej inwestycji, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie oraz na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu, celem pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal. Kwota wkładu budowlanego odpowiada kwocie określonej w części B punkt 3 regulaminu.
2. Szczegółowe warunki finansowe ustalenia i wniesienia wkładu budowlanego określa umowa o budowę lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Rozliczenie kosztów budowy jest dokonywane w dwóch etapach:
 - Wstępne - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej, umowy zawartej z Wykonawcą i innych kosztów dotyczących realizacji danej inwestycji.
 - Ostateczne - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalanego przez Zarząd Spółdzielni zawierającego :
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozlicznie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd.

6. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.
7. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, w wyniku jej wypowiedzenia określonego w art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego wg wartości nominalnej zgodnie z podpisaną umową o budowę lokalu.
8. Osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie o odsetki za okres od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu, do dnia faktycznej wypłaty lub postawienia do dyspozycji należnego wkładu budowlanego, z zachowaniem terminów określonych w w/w umowie.
9. Nabywca ekspektatywy odrębnej własności lokalu w drodze umowy sprzedaży, nabycia spadku lub umowy darowizny nabywa wniesiony w dotychczasowej wysokości wkład budowlany.
10. W przypadku nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, w stosunku do nabywcy, zapisy pkt od 1-8 regulaminu stosuje się odpowiednio.
11. 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.
12. W wypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni odrębnej własności lokalu następuje zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie lokalu.

III Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w art.15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie pkt 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- Wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- Opróżnienie lokalu, chyba, że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art.16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza przetarg nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie,
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego 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.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej kwotę wartości rynkowej tego lokalu ustalona na dzień wygaśnięcia ww. prawa do danego lokalu na podstawie zasad określonych w art. 11 u.s.m. 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.

Z wartości rynkowej lokalu, do którego prawo wygasło po 30.07.2007r. potrąca się wszystkie należności, o których mowa w części B pkt 11 niniejszego regulaminu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
9. Ustanowienia własności odrębnej na lokale mieszkalne po 30.07.2007r. bez względu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są dokonywane na podstawie umów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie od 24.04.2001r. do 30.07.2007r. Spółdzielnia rozlicza wkład mieszkaniowy wg przepisów ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z jej zmianami obowiązującymi na dzień wygaśnięcia prawa tj. wkład mieszkaniowy zwaloryzowany do wartości rynkowej lokalu.
11. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie od 24.04.2001 r. do 30.07.2007r. określa się wg przepisów art.11 ust.2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z jej zmianami obowiązującymi na dzień wygaśnięcia prawa :

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

Z wartości rynkowej lokalu, do którego prawo wygasło w okresie od 24.04.2001r. do 30.07.2007r. potrąca się wszystkie należności, o których mowa w części B pkt 11 niniejszego regulaminu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed 24.04.2001r. do rozliczeń Spółdzielni i byłego uprawnionego do tego lokalu stosuje się przepisy pr.s. niezależnie od tego kiedy nastąpiło opróżnienie lokalu.

Wartość wkładu mieszkaniowego zwracanego osobie uprawnionej ustala się na dzień wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przed dniem 24.04.2001, kwotę wkładu mieszkaniowego do zwrotu ustala się według zasad określonych w pr.sp. oraz w statucie i regulaminie dotyczącym wkładów, które wówczas obowiązywały tj. według przeciętnych kosztów budowy na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu, pomniejszonych o zużycie budynku oraz o niewniesiony wkład mieszkaniowy.

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

1. Spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 u.s.m, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
2. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m.
3. Spłaty kosztów nabycia prawa do gruntu, gdy wartość prawa do gruntu nie stanowiła kosztów zadania inwestycyjnego.
4. Spłaty kosztów nabycia wypisów.

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

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia

kredytu związanego z budową, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

W wyniku zawarcia w/w umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

IV Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

1. W świetle przepisów ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, od dnia 31.07.2007r. nie występuje możliwość budowy lokali mieszkalnych lub użytkowych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu. Przepisy u.s.m. obowiązujące od 31.07.2007r regulują wyłącznie status osób uprawnionych i sposób obrotu istniejącymi już prawami własnościowymi , ustanowionymi zarówno umownie w latach 2002-2007, jak i w drodze przydziału na warunkach prawa własnościowego w latach 1961-2001 tzw. „stare” prawa własnościowe.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed dniem 15.01.2003r tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 19.12.2002r. o zmianie u.s.m. i niektórych innych ustaw Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany wg zasad określonych w pr.s.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie od 15.01.2003r. do 30.07.2007r. rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego z osoba uprawnioną następuje na podstawie przepisów u.s.m. w wysokości równej wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami u.g.n. na dzień wygaśnięcia tego prawa do lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po 30.07.2007r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową danego lokalu zgodnie z art. 17.11 u.s.m..
5. 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 przetargów.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 1. niewniesioną kwotę wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego,

2. niespłaconą część kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami,
3. zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediach.

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

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

W wyniku zawarcia w/w umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z funduszami ich finansującymi.

7. 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 przez niego:
 - Spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - spłaty kosztów nabycia prawa do gruntu, gdy wartość prawa do gruntu nie stanowiła kosztów zadania inwestycyjnego,
 - spłaty kosztów nabycia wypisów.
8. W wyniku żądania członka albo osoby nie będącej członkiem, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie na tę osobę ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu. Udziały są równe na każde miejsce postojowe. Zawarcie umowy może być dokonane po wniesieniu opłat o których mowa w części C pkt IV.7 niniejszego regulaminu.
9. W przypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, następuje zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu notarialnego i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie lokalu.

V Ustanawianie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

1. Lokale mieszkalne wybudowane z udziałem kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM mogą być wyodrębnione na własność zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie kredytowej pomiędzy Bankiem a Spółdzielnią.
2. W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej pisemnie pod rygorem nieważności.
3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat określonych w części C pkt. III ppkt 13 niniejszego Regulaminu.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu chcący wyodrębnić lokal mieszkalny składa do Spółdzielni wniosek o wyodrębnienie. Wnosi opłatę jednorazową za przygotowanie dokumentów do wyodrębnienia zgodnie z tabelą opłat i prowizji obowiązujących w BGK. Zarząd Spółdzielni składa wniosek do BGK o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny oraz o wprowadzenie zmian w umowie kredytowej.
5. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu związanego z budową, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.
6. Po dokonaniu spłaty zadłużenia kredytowego z odsetkami oraz umorzenia zgodnie z podanymi kwotami w zaświadczeniu wydanym przez BGK, członek otrzymuje z banku za pośrednictwem Spółdzielni oświadczenie o spłacie i o możliwości wykupu mieszkania, stanowiące podstawę do zawarcia umowy notarialnej odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

7. Wynagrodzenie notariusza za czynności dokonywane przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności-wyodrębnienia.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego budowę finansowano przy wykorzystaniu środków KFM, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, w tym wartość rynkową tego lokalu zgodnie z zasadami określonymi w części C pkt III niniejszego Regulaminu, pomniejszone o kwoty wynikające z zaświadczenia wydanego przez bank, o wysokości zadłużenia i umorzenia przypadających na lokal, a także o opłaty bankowe związane ze spłatą całości kredytu i odsetek oraz o koszty wyceny lokalu i koszty przetargu (zgodnie z Regulaminem przetargowym). Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, w tym wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaka spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
10. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i inne zobowiązania wobec spółdzielni określone w Statucie i w niniejszym Regulaminie.
11. Gdy członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, odda mieszkanie do dyspozycji spółdzielni zrzekając się członkostwa w spółdzielni, to spółdzielnia występuje do BGK z wnioskiem o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniony lokal mieszkalny. Spłata zadłużenia następuje ze środków uzyskanych z przetargu ogłoszonego przez spółdzielnię na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego obciążonego kredytem z KFM.

VI Zakaz wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych oraz innych części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie budowlano-inwestycyjne.

D. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawne, w tym przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami oraz ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz Statut spółdzielni.
2. W sprawach nietypowych i wyjątkowych, które nie zostały przewidziane w niniejszym Regulaminie, decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Z dniem 29 listopada 2019r. traci moc regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali uchwalony przez Zarząd w dniu 09.12.2009 rok uchwałą nr 157/23/2009.
4. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Zarząd Uchwałą nr 94/28/2019 z dnia 29 listopada 2019r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U C H W A Ł A nr 56/9/2022
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie
z dnia 29 kwietnia 2022 r.

w sprawie: wprowadzenia aneksu do Regulaminu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali, zatwierdzonego uchwałą nr 94/28/2019 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie z dnia 29 listopada 2019r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie działając na podstawie art. 48 § 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 52 ust. 2 Statutu Spółdzielni u c h w a ł a co następuje:

§ 1

1. Skreśla się dotychczasową treść zawartą w punkcie B.11 i wprowadza się nową treść w brzmieniu:

„ Z należnej osobie uprawnionej kwoty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni na dzień opróżnienia lokalu, wskazane w u.s.m. oraz w Statucie Spółdzielni, w szczególności tj.;

- zaległości w opłatach o których mowa w art. 4 u.s.m. i za media, obciążeń z tytułu kredytu i odsetek,
- niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji (pożyczki z zakładów pracy) wg rozliczenia zadania inwestycyjnego,
- koszty określenia wartości rynkowej,
- koszty windykacyjne, procesowe i egzekucyjne,
- odsetki i dodatkowe koszty związane z eksmisją.
- pozostałe wierzytelności pieniężne na podstawie art.498 i następne Kodeksu Cywilnego a w szczególności: koszty opróżnienia i sprzątania lokalu oraz zakupu i wymiany zamka w drzwiach.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 kwietnia 2022r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Bielawie
[Podpis]