

**Zasady rozliczeń finansowych z członkami
z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych
w budynkach eksploatowanych.**

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – (tj. Dz.U z 2003 r Nr 119 poz. 1116),
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.Dz.U. nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późn. zmianami),
3. 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) wyodrębnieniem lokalu na własność.
2. Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach zawierają odrębne regulaminy, określające zasady realizacji tych inwestycji.
3. Wycenę wartości rynkowej lokalu sporządza rzeczoznawca majątkowy. Zleceniodawcą wyceny jest Spółdzielnia, przy czym koszty wyceny obciążają osoby uprawnione do otrzymania wkładu.
4. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być weryfikowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. W przypadku gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, wywoławczą wartość lokalu ustala się w wysokości wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Procedurę przetargową określają odrębne zasady.
6. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje należności wzajemne z tytułu:

- a) przypadającej na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- b) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
- c) zaległości w opłatach za używanie lokalu wraz z odsetkami,
- d) kosztów sądowych, komorniczych i innych kosztów windykacji należności Spółdzielni niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło,
- e) kosztów pustostanu liczonych od daty protokolarnego przejęcia lokalu do czasu ponownego zasiedlenia, nie dłużej jednak niż za 3 miesiące,
- f) kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu, oraz kosztów ogłoszenia przetargów.

7. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika, z uwzględnieniem postanowień ust. 6 lit e, obciążają wynik finansowy gospodarki zasobami Spółdzielni (zmniejszają przychody).

III. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i protokolarne przekazanie lokalu Spółdzielni.
2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i regulacji cenowych obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu. Zasady określone w p-ktach 3, 4 oraz 5 niniejszego rozdziału stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. po 31 lipca 2007 roku.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalniającego mieszkanie z obliczonej wartości wkładu potrąca się zwaloryzowaną nie wniesioną część wkładu, z uwzględnieniem postanowień Rozdz. II. ust. 6.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną

przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, z uwzględnieniem postanowień Rozdz.II. ust. 6.

5. Przysługująca uprawnionej osobie kwota obliczona na podstawie pkt. 3 oraz pkt. 4 niniejszego rozdziału nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. W przypadku gdy Spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenie z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie wynikającej z rozstrzygnięcia przetargowego pomniejszonej o należności Spółdzielni, w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeżeli 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. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

IV. Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni.

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powtórnie zasiedlanego następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługiwało roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym członku oraz członka oczekującego, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa z ustawy.
2. Członek ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
3. Członek nabywający w drodze pierwszeństwa wynikającego z przepisów ustawy prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące innej osobie, obowiązany jest

wnieść wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Członek ubiegający się na zasadach ogólnych o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, obowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadający rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu.
5. W przypadku gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 tego lokalu, pod warunkiem, iż 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 lokalu mieszkalnego. Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa do lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.
6. W przypadkach określonych w p-ktach 3 i 4 niniejszego rozdziału gdy wyłonienie członka, na rzecz którego jest ustanawiana odrębna własność lokalu, nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, członek ten wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

V. Rozliczenia z tytułu wyodrębnienia lokali na własność.

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członek ten jest obowiązany do dokonania :
 - a) spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (wkład mieszkaniowy), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego 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 do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji.

- 2 Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest ona obowiązana do dokonania:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji.
3. Zasady określone w ust. 2 niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do przenoszenia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w którym uprawniony ma spółdzielcze prawo do miejsca postojowego.
4. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności wielostanowiskowego garażu i ustanowieniem ułamkowych udziałów we współwłasności tego garażu, obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub ustanawia ułamkowy udział we współwłasności wielostanowiskowego garażu.

Katowice, 08.12.2010 roku

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej
Nr 101/RN/2010 z dnia 14.12.2010 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Edmund Kulig

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Małgorzata Tymińska - Ludian