

# **REGULAMIN**

**rozliczeń finansowych z tytułu  
wkładów mieszkaniowych i budowlanych  
w budynkach eksploatowanych obowiązujący  
w Gostyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gostyniu**

Zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej

Nr 15/XII/2010 z dnia 17.12.2010 r.

## **REGULAMIN**

### **rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych obowiązujący w Gostyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gostyniu.**

#### **Podstawa prawna:**

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ( Dz.U.nr 188 poz. 1848 z 2003 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.nr 119 z 2003 poz.1116 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 poz.873 z 2007 r. z późn. zm.),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz. U. nr 80 z 2000 poz. 903 z późn. zm),
- ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz.U. nr 119 z 2003 r. poz.1115 z późn. zm),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. nr 46 z 2000 r. poz. 543 z późn.zm.)
- Statut Spółdzielni.

#### **1. Postanowienia ogólne**

1.1. 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.

1.2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków na pokrycie części kosztów budowy tego 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.

Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się całości kosztów budowy przypadających na ten lokal lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.

1.3. Rozliczeń z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według wartości rynkowej lokalu. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r nr 46, poz.543 ze zm.).

Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.4. W przypadku, gdy Spółdzielnia zrzesza członków mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, pierwszeństwo w nabyciu odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu wolnego w sensie prawnym i lokalu do którego wygasło prawo mają członkowie oczekujący, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności,

o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

1.5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym.

1.6. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

## **2. 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 i przekazanie lokalu Spółdzielni.

2.2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się wg zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

2.3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania w okresie od 24.04.2001 r. do 30.07.2007 r. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego dany lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.

2.4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności nie wniesiony 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 eksploatacyjnych oraz wszelkich innych zobowiązań wobec Spółdzielni a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2.5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu pomniejszoną o nie wniesioną 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.

2.6. Przysługująca osobie uprawnionej kwota, na podstawie ust. 2.3, 2.4, 2.5 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2.7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci drugiemu małżonkowi w trybie określonym w art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, której przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## **3. Ustalenie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni.**

3.1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia osób bliskich.

3.2. Członek oczekujący ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

3.3. Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 49 **Statutu** prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### **4. Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształceniu tytułów prawnych do lokali.**

4.1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu. Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

4.2. Członek posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zawiera ze Spółdzielnią umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

2/ 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 innych środków.

3/ spłaty zadłużenia opłat eksploatacyjnych i wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

4.3. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w ust. 4.2. przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

4.4. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, po dokonaniu:

1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ spłaty zadłużenia opłat eksploatacyjnych i wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

Wynagrodzenie notariusza za ogół dokonanych czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym, koszty wypisu z rejestru gruntów i opłat skarbowych obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa własności lokalu.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

Wynagrodzenie notariusza za ogół dokonanych czynności notarialnych, koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym, koszty wypisu z rejestru gruntów i opłat skarbowych obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa własności lokalu.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Gostyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gostyniu w dniu 17.12.2010 r. Uchwałą nr 15/XII/2010  
Regulamin obowiązuje od dnia 17.12.2010 r.