

Uchwała Nr 11/2014
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach
z dnia 07.07.2014 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

I. Podstawa Prawna.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. nr 188 z 2003 r. poz.1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z :
 - a) wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c) ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu wolnego w sensie prawnym,
 - d) zamiana lokali.
2. Zasady ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w ramach nowych inwestycji określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 2

1. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkaniowego jest wartość rynkowa lokalu pomniejszona o nominalną kwotę umorzenia kredytu przypadająca na ten lokal.
2. Wkładem budowlanym związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu jest wartość rynkowa lokalu.

§ 3

1. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Koszt wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego ponosi osoba uprawniona do zwrotu wkładu.

II. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 4

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 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 uiszczaniem opłat za okres minimum 6 miesięcy,
 - c) z chwilą śmierci członka.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, wobec jednego albo obojga małżonków. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze dotyczące uchwały o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. Oświadczenie członka o spełnieniu warunków powinno zostać złożone na piśmie, najpóźniej w dniu wpływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu.
4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 6

1. W wypadku 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.
2. 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 z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, a także koszt określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty należnej kwoty jest:
 - a) opróżnienie lokalu i przekazanie do dyspozycji Spółdzielni,
 - b) dostarczenie do Spółdzielni dokumentów wskazujących osoby uprawnione.

§ 7

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podziale tego prawa.
Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 8

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.
Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 9

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności przez małżonków roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

III. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§10

1. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych związanych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu dokonują we własnym zakresie spadkobiercy bądź współwłaściciele prawa.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część wkładu budowlanego niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 11

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 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 czynszowych i innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz kosztów sądowych w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

IV. Zasady rozliczeń przy ustanawianiu tytułów prawnych do lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym.

§ 12

1. Na lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, tytuły prawne ustanawia Zarząd w drodze przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zasady przeprowadzenia przetargów określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, o którym mowa w ust.1 wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

V. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 13

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego
4. Członek, o którym mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany w całości jednorazowo lub w ustalonych ratach .
5. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

VI. Przepisy końcowe.

§ 14

1. Z dniem traci moc regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenie i ustanawianie odrębnej własności lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.01.2004 r.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr z dnia i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Opinia prawna:

.....

Prezydium Rady Nadzorczej: