

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU
WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH**

S.M. „Budynki Rozproszone
31-465 Kraków, ul. M. Dzielskiego 2

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin opracowany został w oparciu o:

- ustawę dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, z późniejszymi zmianami,
- ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z wszystkimi późniejszymi zmianami,
- ustawę z dnia 04.06.1994 r. o własności lokali, z wszystkimi późniejszymi zmianami,
- ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wszystkimi późniejszymi zmianami,
- ustawę z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, z wszystkimi późniejszymi zmianami,
- statut Spółdzielni,
- regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych.

§ 2

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - a) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni,
 - c) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.
2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a uzyskaną pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu. Procentowo wyrażoną dla danego lokalu proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą publiczną ustala się na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego budynku.

W okresie użytkowania lokalu wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego w wartości lokalu jest korygowany z tytułu uzupełniających wpłat na wkład mieszkaniowy związanych ze spłatą kredytu.
3. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.

4. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1 są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wycena dokonywana jest przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego przez osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub przez Spółdzielnię. Koszt wyceny obciąża osobę uprawnioną do zwrotu wkładu, a w wyjątkowych sytuacjach Spółdzielnię. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. W przypadku, gdy zasiedlenie lokalu jest dokonywane w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię ceną wywoławczą jest wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. Z wypłacanego osobie uprawnionej wkładu mieszkaniowego lub budowlanego potrąca się wszystkie należności wobec Spółdzielni oraz koszty związane z przygotowaniem lokalu do przetargu, w tym:
 - a) poniesione koszty ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej,
 - b) poniesione koszty oszacowania wartości rynkowej lokalu,
 - c) poniesione koszty opróżnienia lokalu,
 - d) pokrycie zobowiązań czynszowych i kredytowych za okres od dnia zdania lokalu do dnia formalno-prawnego nabycia przez nowego właściciela,
 - e) inne koszty wynikające z doraźnych czynności niezbędnych do zdania mieszkania (np. dezynfekcja, dezynsekcja, itp.),
 - f) inne uzasadnione koszty.
7. Rozliczenia finansowe osoby uprawnionej ze Spółdzielnią odbywają się za pośrednictwem rachunku bankowego lub kasy Spółdzielni.
8. W przypadku zwrotu pieniędzy przez Spółdzielnię w wyniku rozliczeń finansowych, w tym również wadium, dokonywanych przekazem pocztowym, należna kwota zostanie pomniejszona o opłatę pocztową.

§ 3

W wypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez Członka lub osobę nie będącą 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.

II. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO LUB WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 4

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie osób zameldowanych w tym lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.

2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 5

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa lub w przypadku:
 - w zwłoce z uiszczaniem opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, zgodnie ze statutem. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z przepisami statutu Spółdzielni,
 - używania, pomimo pisemnego upomnienia lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbywania obowiązków dopuszczając do powstania szkód lub zniszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przed 24.04.2001 r. rozliczenie wkładu mieszkaniowego do wypłaty dla osoby (osób) uprawnionych następuje wg zasad określonych przepisami statutu Spółdzielni i Regulaminu wkładów wówczas obowiązujących, tj: wg kosztu ustalonego przez Radę Nadzorczą, pomniejszonego o zużycie budynku na dzień wygaśnięcia prawa i niewniesiony wkład mieszkaniowy w kwocie nominalnej.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego od 24.04.2001 r. do 30.07.2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wyliczony wg procentowego udziału w rynkowej wartości mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, zgodnie z art. 11 pkt. 2¹ ustawy z dnia 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

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 przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych.

§ 6

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Spadkobiercy zmarłego dokonują zrzeczenia się przypadającej im części wkładu mieszkaniowego zgodnie z postanowieniem Sądu na rzecz drugiego małżonka. Zrzeczenia dokonuje się u notariusza.

Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

2. W przypadku braku zrzeczenia się spadkobierców z przypadającej im części wkładu mieszkaniowego osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązana jest wpłacić brakującą część wkładu mieszkaniowego. Spółdzielnia ustali wartość wkładu mieszkaniowego na podstawie operatu szacunkowego i podzieli go na spadkobierców zgodnie z postanowieniem sądowym.
Wyplata wkładu spadkobiercom nie zrzekającym się przypadającej im części wkładu zostanie dokonana po wpłacie brakującej części wkładu mieszkaniowego.
Koszt operatu szacunkowego pokrywa osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Udokumentowanie posiadanego pełnego wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się będzie podstawą do zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu.
4. Rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu powinny być dokonane w terminie do 14 dni po uzyskaniu od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu wylicytowanej kwoty, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 1.

§ 7

1. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania 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 lokalu, pod warunkiem, iż osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złożyła deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o stanowanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
2. Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się osobie bliskiej część wkładu mieszkaniowego, która przypadnie jej w postępowaniu spadkowym. Spadkobiercy Członka Spółdzielni mogą dokonać zrzeczenia się przypadającej im części wkładu mieszkaniowego zgodnie z postanowieniem sądu w obecności pracownika upoważnionego przez Zarząd Spółdzielni lub notariusza. Ewentualne roszczenia mogą być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.
3. W przypadku braku zrzeczenia się spadkobierców z przypadającej im części wkładu postępuje się zgodnie z § 6 ust. 3,4.

§ 8

1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może nastąpić do dnia 31.12.2012 r. tylko w przypadku lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązany jest do:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b,

- b) 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 z innych środków,
- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 9

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego 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 i Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania i przenoszenia praw do lokali oraz zamiany mieszkań i w oparciu o niniejszy Regulamin.

III. USTALANIE WYSOKOŚCI WKŁADÓW W ZWIĄZKU Z USTANOWIENIEM TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU PRZEKAZANEGO DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, do którego prawo lokatorskie wygasło innej osobie przed 30.07.2007 roku, wnosi zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wyliczony wg procentowego udziału w rynkowej wartości mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednocześnie zobowiązuje się on do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wpłatę wylicytowaną w przetargu.

§ 11

Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię po dacie 30.07.2007 r. proponowane są na zasadzie prawa odrębnej własności do lokalu w drodze przetargu. Warunkiem zawarcia umowy o prawo odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu przez osobę obejmującą lokal mieszkalny.

§ 12

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło prawo własnościowe innej osoby, wnosi wpłatę wylicytowaną w przetargu, która będzie podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu.

IV. ROZLICZENIA Z TYTUŁU USTANOWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 13

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności mieszkania na Członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, Członek ten zobowiązany jest do:
 - a) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni,
 - c) spłaty wkładu za nabycie od Gminy gruntu.
2. Opłaty notarialne, koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym oraz koszty związane z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji ponosi wnioskujący o ustanowienie odrębnej własności lokalu Członek Spółdzielni, który posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. 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 notarialnego i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie lokalu.

§ 14

1. W przypadku przeniesienia własności mieszkania bądź przeniesienia własności lokalu na rzecz Członka będącego najemcą pracowni plastycznej, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu uznaje się za spełniony warunek wniesienia wkładu budowlanego.
2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na Członka lub osoby nie będącej Członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba ta zobowiązana jest do spłaty:
 - zadłużenia z tytułu opłat dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - wkładu za nabycie od Gminy gruntu,w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.

§ 15

Opłaty notarialne, koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym oraz koszty związane z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji ponosi wnioskujący o ustanowienie odrębnej własności lokalu Członek Spółdzielni oraz osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu.

§ 16

Postanowienia o przeznaczeniu wolnych środków obrotowych funduszu zasobowego z różnic waloryzacji wkładów za lokale zwolnione i ustanawianie praw odrębnej własności lokali dokonuje Zarząd Spółdzielni, za akceptacją Rady Nadzorczej.

§ 17

1. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 17.12.2012 r. prot. nr 31/12/12 i wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia.
2. Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyla dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania praw do lokali z dnia 22.09.2003 r. prot. nr 20/07/03.