

2

Załącznik nr 1
do uchwały nr 5/04
z dn. 8. 11. 2004r

Regulamin

rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez spółdzielnię,
 - przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.
- 1.2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy danego lokalu a 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 z modernizacją budynku.
Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
- 1.3. Rozliczenia, o których mowa w ust.1.1. są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem przepisów ust.2.5, 3.1, 3.3, 3.4, 4.1. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 1.4. W przypadku gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu

organizowanego przez Spółdzielnię, wywoławczą wartością lokalu powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Warunki przetargu powinny określać m.in.: jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie należy wpłacić do spółdzielni wymagany wkład /mieszkaniowy lub budowlany/, którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

- 1.5. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielczego potrąca się roszczenia wzajemne z tytułu:
 - 1) opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego,
 - 2) kosztów odnowienia lokalu, jeśli lokal został przekazany spółdzielni w stanie nieodnowionym,
 - 3) kosztów wyceny rynkowej wartości lokalu, o której mowa w ust. 1.3,
 - 4) kosztów zakupu prawa własności nieruchomości gruntowych.
- 1.6. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy (zmniejszają przychody) odpowiednio gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki cieplnej

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 lokalu i przekazanie kluczy spółdzielni przez osobę uprawnioną.
- 2.2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu. Zasady określone w ust. 2.3, 2.4, 2.5 stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po wejściu w życie ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 2.3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowaną według rynkowej wartości 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 tego lokalu wraz z odsetkami.
- 2.4. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o niewniesioną przez członka 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.
- 2.5. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie ust. 2.3 lub 2.4 nie może być większa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmujący dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
- 2.6. Jeśli Spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego użytkownika według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenie z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu następuje w terminie 30 dni od opróżnienia lokalu i przekazania kluczy spółdzielni. 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 i terminie, które wynikają z rozstrzygnięcia przetargowego.
- 2.7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli 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 powinno być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

- 2.8. Do rozliczeń z tytułu wkładów w związku z zamianą lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 2.2. i 2.3.

3. Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji spółdzielni

- 3.1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
- Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego mieszkania wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu.
- W takim przypadku koszt aktualizacji sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu ponosi spółdzielnia.
- 3.2. 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 tego 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
- Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa do tego lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.
- 3.2. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego

wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu, jaka była podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu.

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania a datą ustanowienia nowego spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu. W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi spółdzielnia.

- 3.3. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo własnościowe innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego uprawnionej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Jeśli między datą wygaśnięcia poprzedniego prawa a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu.

W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi spółdzielnia.

- 3.4. W przypadku określonych w ust.3.3. i 3.4. gdy wyłonienie członka , na rzecz którego jest ustanawiane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, członek ten wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

4. Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształceniu tytułów prawnych do lokalu.

- 4.1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązany wnieść wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego

zalicza się członkowski wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według rynkowej wartości lokalu . Płatność różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym może być rozłożona na raty miesięczne płatne w okresie do 5 lat.

Jeśli przed podpisaniem umowy o przekształcenie prawa do lokalu członek wpłaci 15% różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, zawiesza się płatność pozostałej części na 5 lat. Po upływie okresu zawieszenia kwota ta podlega umorzeniu.

Zawieszona płatność, której mowa wyżej, staje się natychmiast wymagalna, jeśli przed upływem okresu zawieszenia członek:

- zbędzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, warunek ten nie dotyczy spadkobrania lub zbycia na rzecz zstępnych lub wstępnych,
- złoży wniosek o przeniesienie własności lokalu.

Jeśli dany lokal jest obciążony odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z 30 listopada 1995r.o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996r.nr 5 poz.32 z późniejszymi zmianami) to rozliczenia finansowego z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie, bez sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny rynkowej wartości lokalu.

- 4.2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania członek ten jest obowiązany:
1. spłacić ciążące na lokalu zadłużenie z tytułu kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
 2. uzupełnić wkład mieszkaniowy o przypadającą na dany lokal części kosztów modernizacji budynku w którym lokal jest położony,
 3. wpłacić różnicę między rynkową wartością lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego a wkładem mieszkaniowym członka zwaloryzowanym według rynkowej wartości lokalu.
 4. pokryć przypadające na dany lokal środki wydatkowane na zakup prawa własności nieruchomości gruntowych.


Jeśli dany lokal jest obciążony odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy wymienionej w ust.4.1. to rozliczeń, o których mowa w pkt. 1 i 3 niniejszego ustępu - dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie, bez sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny rynkowej wartości lokalu.

- 4.3. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek ten jest obowiązany wnieść całość wymaganego wkładu budowlanego, w tym:
1. spłacić obciążające dany lokal zadłużenie z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami,
 2. uzupełnić wkład budowlany o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji budynku.
 3. pokryć przypadające na dany lokal środki wydatkowane na zakup prawa własności nieruchomości gruntowych.
- 4.4. W przypadkach określonych w ust.4.2. do 4.3. wnioskodawca przeniesienia na niego własności lokalu jest obowiązany przed podpisaniem aktu notarialnego spłacić:
- 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 2) przypadające na dany lokal zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której lokal jest położony.
 - 3) przypadające na dany lokal środki wydatkowane na zakup prawa własności nieruchomości gruntowych.

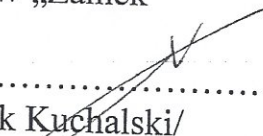
5. Postanowienia końcowe

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie w dniu 8.11.2004 uchwałą nr 5 i obowiązuje od dnia 8.11.2004.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SML W „Zamek”


.....
/ Zofia Brzezińska/

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SML W „Zamek”


.....
/Henryk Kuchalski/

UCHWAŁA NR⁵/04

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie z dnia 08 listopada 2004r

w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Rada Nadzorcza SML-W „Zamek” w Ciechanowie działając na podstawie § 42 pkt 17 Statutu Spółdzielni postanowiła co następuje:

§ 1

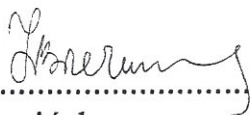
1. Zatwierdza się „Regulamin rozliczeń finansowych SML-W „Zamek” w Ciechanowie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Uchyła się Uchwałę Rady Nadzorczej nr 2 z dnia 17.10.1997r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....
Z. Brzezińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....
H. Kuchański