

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”
W TORUNIU**

R E G U L A M I N

**ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH
I BUDOWLANYCH ORAZ PRZENOSZENIA
I USTANAWIANIA
ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI**

**Zatwierdzony Uchwałą Nr 6/2020
Rady Nadzorczej SM „Na Skarpie”
z dnia 27.08.2020r.**

I. Podstawa prawna

- Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity (Dz. U. z 2020 r. poz.275 z dnia 20.02.2020 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z dnia 08.05.2018r. z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 532 z dnia 26.03.2020r. z późn. zm.)
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 65 z dnia 15.01.2020r. z późn. zm.).
- Ustawa z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2162 z dnia 07.11.2019r. z późn. zm.).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie”.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego,
 - przeniesieniem własności lokalu.
2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu, a uzyskaną pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub innych środków uzyskanych przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.

Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.

III Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 2

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed 23.04.2001 r. kwotę wkładu ustala się według przeciętnych kosztów budowy pomniejszych

o procent zużycia budynku na dzień ustania członkostwa.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pomiędzy 24 kwietnia 2001 r. a 30 lipca 2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część, zwaloryzowaną wg art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. tj. według procentu wniesionego wkładu do pierwotnych kosztów budowy w stosunku do wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia prawa.
3. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Z przysługującej kwoty wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia potrąca wszelkie należności przysługujące od członka na dzień opróżnienia lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30 lipca 2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.11 ust.2 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej 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 Spółdzielni.
6. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu członek, uzyskujący prawo do lokalu wnosi wkład zwaloryzowany wg wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy.
7. Różnice wkładów mieszkaniowych z tytułu zmiany wartości rynkowej i wypłaconych wkładów mieszkaniowych na lokale zwolnione przed 24 kwietnia 2001 r. poprzedniej osobie są odnoszone na fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych.

IV. Rozliczenie związane z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 3

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed 24 kwietnia 2001 r., spółdzielnia dokonuje rozliczeń z osobą uprawnioną według zasad zgodnych z art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego, obowiązującego w tym czasie.
2. Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany, zaktualizowany według członkowskiego kosztu budowy, pomniejszony o wartość umorzenia budynku.
3. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w powyższy sposób potrąca się nie wniesioną część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego pomiędzy 24 kwietnia 2001 r. a 30 lipca 2007 r., spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa według zasad określonych w tym czasie w art. 17¹¹ i 17¹² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U.2001 Nr 4 poz.27.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po 30 lipca 2007 r., spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, zaległości w opłatach eksploatacyjnych wraz z odsetkami, kosztów sądowych, komorniczych i egzekucyjnych, kosztów określenia wartości rynkowej.

V. Ustalenia wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego, do którego prawo wygasło.

§ 4

1. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powtórnie zasiedlonego następuje wyłącznie w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło

spółdzielcze prawo przysługującej innej osobie do 30.07.2007 r., zobowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

3. Osoba ubiegająca się w drodze przetargu na zasadach ogólnych o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo, zobowiązana jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej w wyniku przetargu.
4. Rozliczeń o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom.
W takim przypadku, po śmierci jednego z małżonków prawo do lokalu przypadnie drugiemu małżonkowi w trybie określonym w art.14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VI. Rozliczenia z tytułu przeniesienia własności lokali.

§ 5

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jest on zobowiązany do dokonania:
 - 1.1 spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (wkład mieszkaniowy), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia korzysta z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków - spłaty przypadającej na dany lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,
 - 1.2 spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji,
 - 1.3 spłaty innych zobowiązań wobec Spółdzielni
2. Jeżeli dany lokal jest obciążony kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, to rozliczenie finansowe z tytułu przeniesienia własności dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.
3. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka lub osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ona zobowiązana

do dokonania:

- 3.1 spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części nominalnej kwoty umorzenia dot. spłaty kredytu normatywnego.
- 3.2 spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji,
- 3.3 spłaty innych zobowiązań.
4. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

VII. Rozliczenia związane ze spółdzielczym prawem do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 6

1. Do istniejącego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się postanowienia niniejszego Regulaminu i Statutu dotyczącego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Do ustanowionej na rzecz członka, odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu stosuje się odpowiednio przepisy o odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 7

Traci moc „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 126/2013 z dnia 30.12.2013 r.

§ 8

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

