

Tekst ujednoczony

REGULAMIN

ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych

oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu z posiadaczami

spółdzielczych praw do lokali.

Uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 81/2013 z dnia 24.10.2013 r.
i obejmujący zmianę wprowadzoną:

- Uchwałą Nr 24/2018 z dnia 11.10.2018 r.

- Uchwałą Nr 38/2018 z dnia 13.12.2018 r.

Otwock, grudzień 2018

I. Postanowienia ogólne

§ 1

„Regulamin niniejszy opracowano na podstawie:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2018 poz. 1285).
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.).
- 3) Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”.

§ 2

1. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - 1) ustanawianiem tytułów prawnych do lokali spółdzielczych w nowo budowanych budynkach;
 - 2) wygaśnięciem Spółdzielczego prawa do lokalu;
 - 3) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię ;
 - 4) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

Zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na dane lokale określa odrębny regulamin.

§ 3

1. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między przypadającymi na lokal kosztami budowy lokalu a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wkład budowlany jest związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub z prawem odrębnej własności lokalu.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
5. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Wkład mieszkaniowy lub budowlany członek powinien wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz prawa do lokalu.
7. W uzasadnionych przypadkach wkład, o którym mowa w ust. 6 może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po zasiedleniu lokalu według poniższych zasad.
 - 1) Zaliczka na wkład nie może być mniejsza niż 50 % wymaganego wkładu;
 - 2) Pozostałe 50 % wymaganego wkładu wraz z określonymi umownymi odsetkami (w skali roku) winno być wniesione w okresie nie dłuższym niż 3 lata od dnia zawarcia umowy;
 - 3) Wysokość zaliczki i terminy dokonywania wpłat pozostałej części wkładu określa Zarząd w podpisanej przez obie strony umowie o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu z uwzględnieniem sytuacji określonej w § 4.

II. Wkłady na lokale z nowych inwestycji

§ 4

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1) Wstępnie w umowie zawartej z osobą ubiegającą się o budowę lokalu na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej i planowanych kosztów budowy przypadających na lokal;
 - 2) Ostatecznie na podstawie obmiarów powierzchni użytkowej lokali z natury i ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego sporządzonego w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się pozwolenia na użytkowanie, w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i 3 miesięcy w przypadku prawa odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustalonym

wkładem mieszkaniowym lub budowlanym a wkładem wynikającym z ostatecznego rozliczenia – członek obowiązany jest do uzupełnienia tej różnicy w terminie *3 miesiące* od daty ostatecznego rozliczenia.

3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia wystąpi nadpłata wniesionego wkładu - Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić tą nadpłatę w wartości nominalnej (*bez odsetek*) w *terminie 30 dni* od daty tego rozliczenia.

§ 5

1. Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany określa umowa zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni i osobą ubiegającą się o budowę danego lokalu.
2. Dla lokali realizowanych przy udziale kredytu bankowego rozliczenia z tytułu wnoszonych wkładów ustala się z uwzględnieniem umowy kredytowej z bankiem. Wysokość kredytu przypadającego na lokal ustala się w takiej samej proporcji w jakiej pozostaje ostateczny koszt budowy lokalu do kosztów zadania inwestycyjnego, chyba że umowa kredytowa stanowi inaczej.

§ 6

Koszty budowy lokali mieszkalnych oraz odpowiednio wnoszone wkłady mieszkaniowe i budowlane, korygowane są współczynnikiem w zależności od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej większej niż 66 m² – współczynnik korygujący minus 6%,
2. Pozostałe lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej mniejszej niż 66 m² bez stosowania współczynników korygujących.

§ 7

Zasady określone w niniejszym regulaminie nie dotyczą lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu budowanych w celu ich sprzedaży na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

III. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość

rynkową tego lokalu jednak kwotę nie wyższą niż uzyskana przez Spółdzielnię w przeprowadzonym przetargu.

2. Przez wartość rynkową lokalu należy rozumieć jego wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
3. Wysokość należnej osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu wyliczana jest wg zasad określonych art. 11 ust. 2¹,2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Roszczenie osób uprawnionych do wypłaty wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z datą opróżnienia lokalu, wymeldowania wszystkich osób i przejęcia lokalu wraz z kluczami przez Spółdzielnię.
5. Wypłaty wartości rynkowej osobie uprawnionej dokonuje Spółdzielnia w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez nabywcę lokalu wyłonionego w przetargu.
6. Z należnej osobie uprawnionej wartości rynkowej Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia z tytułu:
 - 1) opłat za używanie lokalu przez osobę, której prawo do lokalu wygasło wraz z naliczanymi odsetkami;
 - 2) należnych wpłat za modernizację lub remont w części przypadającej na dany lokal (np. docieplenie budynku);
 - 3) kosztów sporządzenia wyceny lokalu, jeżeli wycena została zlecona przez Spółdzielnię;
 - 4) inne należności obciążające osobę, która utraciła prawo do lokalu.
7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się w sytuacjach określonych w art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka w przedmiocie dziedziczenia wkładu powinny być kierowane do współmałżonka, który zachował spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Jeżeli na lokalu mieszkalnym ciąży zadłużenie z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami przeniesionego do spłaty długoterminowej to drugi małżonek, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powinien złożyć w Spółdzielni zobowiązanie w formie pisemnej i kontynuować spłatę na dotychczasowych zasadach.”

§ 9

Uchylony.

§ 10

W przypadku zrzeczenia się przez członka spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni - rozliczeń finansowych z tego tytułu z uprawnionymi osobami dokonuje się według analogicznych zasad jak w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do takich lokali.

§ 11

1. W przypadku wygaśnięcia Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego jednak kwotę nie wyższą niż uzyskana przez Spółdzielnię w przeprowadzonym przetargu, pomniejszoną o niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego.
2. Uchylony.
3. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego na rzecz uprawnionych osób dokonuje się według zasad określonych w § 8 ust. 4,5,6.

§ 12

Opłaty eksploatacyjne za lokal między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji dla nowego użytkownika obciążają koszty zarządu ogólnego Spółdzielni pozostałe koszty działalności.

IV. Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 13

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje jego osobom bliskim na zasadach określonych w § 35 Statutu.”.
2. Na wkład mieszkaniowy wniesiony przez członka uzyskującego lokatorskie prawo do lokalu zalicza się na podstawie dostarczonych tytułów prawnych wkład mieszkaniowy osoby, która utraciła lokatorskie prawo do tego lokalu. W ewidencji księgowej nie jest dokonywana waloryzacja wkładu mieszkaniowego do wartości rynkowej w związku z nie opróżnieniem lokalu.

3. Jeżeli na mieszkaniu ciąży zadłużenie z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami przeniesionego do spłaty długoterminowej to członek na rzecz którego ustanawiane jest lokatorskie prawo do lokalu powinien złożyć w Spółdzielni zobowiązanie w formie pisemnej i kontynuować spłatę na dotychczasowych zasadach.
4. Uchylony.
5. Uchylony.
6. Uchylony.
7. Uchylony.

V. Rozliczenie z tytułu wkładów przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali.

§ 14

Uchylony.

§ 15

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu członek ten obowiązany jest :
 - 1) spłacić zadłużenie z tytułu opłat za zajmowany lokal;
 - 2) spłacić ciążące na lokalu zadłużenie z tytułu kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu;
 - 3) spłacić przypadające na lokal z tytułu kosztów modernizacji lub remontu budynku (np. docieplenia);
 - 4) spłacić pozostałe zadłużenie ciążące na danym lokalu.
 - 5) Spłacić nominalną kwotę 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.
2. Przed podpisaniem aktu notarialnego o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu członek ten obowiązany jest :
 - 1) spłacić obciążające dany lokal zadłużenie z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu wraz z odsetkami na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu;

- 2) spłacić przypadające na lokal z tytułu kosztów modernizacji budynku (np. docieplenia);
- 3) spłacić inne zobowiązania wobec Spółdzielni dotyczące tego lokalu.

Zasady te stosuje się odpowiednio również do przenoszenia na członka ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w którym członek ten ma prawo do miejsca postojowego.

§ 16

Koszty wyceny lokali oraz opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności (ułamkowy udział we własności wielostanowiskowego garażu) obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub ustanawia ułamkowy udział współwłasności.

§ 17

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 81/2013 w dniu 24.10.2013 r. z mocą obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.”.

.....

Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą Nr 81/2013 z dnia 24.10.2013 r. uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/2018 z dnia 11.10.2018 r., Nr 38/2018 z dnia 13.12.2018 r.