

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY nr 4/2014 RADY NADZORCZEJ RSM „PIONIER” w KUTNIE
z dnia... 31.01.2014 r.

REGULAMIN

ROZLICZANIA WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANÝCH

w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIONIER” w Kutnie

Kutno, styczeń 2014 r.

Ad

SPIS TREŚCI

I.	Podstawy prawne	2
II.	Postanowienia ogólne	2
III.	Ustalenia szczegółowe	3
1.	Wkład wymagany dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego:	3
	a) na zasadach prawa odrębnej własności	
	b) na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	
2.	Wkład wymagany dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu z „odzysku”	4
IV.	Zasady rozliczeń wkładów mieszkaniowych w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	4-5
V.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	5
VI.	Zasady rozliczeń wkładów budowlanych w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tym poprzez zrzeczenie się tego prawa i jego przejścia na spółdzielnię	6
VII.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	7
VIII.	Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności na podstawie aktu notarialnego	7
IX.	Postanowienia końcowe	8

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z dnia 17 października 2013 r. poz. 1222).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).

Regulamin niniejszy nie dotyczy budownictwa mieszkaniowego finansowanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - a) ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu:
 - nowo budowanego
 - „z odzysku”
 - b) wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.
2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Wkładem budowlanym związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem odrębnej własności jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.
4. Wartość rynkowa lokalu określana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. WKŁAD WYMAGANY DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU NOWO BUDOWANEGO

- 1.1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie prawa do nowo budowanego lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie.
- 1.2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności dokonuje się w dwóch etapach:
 - wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie zakresu rzeczowego robót dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, w ciągu 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania,
- 1.3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się na podstawie Regulaminu rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali w RSM „Pionier” w Kutnie.
- 1.4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu budowlanego (zgodnie z § 71 Statutu Spółdzielni).
- 1.5. Na podstawie umowy o budowę lokalu Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego po dokonaniu:
 - wpłaty wymaganego wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych powstałych od dnia przekazania lokalu do użytkowania do dnia zawarcia umowy.

2. WKŁAD WYMAGANY DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU Z „ODZYSKU”

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i przekazania go do dyspozycji spółdzielni, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie oczekujący, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Członek oczekujący wnosi wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień ustanowienia prawa własności lokalu. W przypadku nie zgłoszenia się członków oczekujących – nabywca jest wyłaniany w drodze przetargu i wnosi wkład budowlany w kwocie ustalonej w wyniku tego przetargu, przy czym wartość wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określana przez rzeczoznawcę majątkowego.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal.

Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie mieszkania. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje najpóźniej w terminie 14 dni po wniesieniu do Spółdzielni środków przez nabywcę.

Roszczenie z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulega przedawnieniu z upływem trzech lat.

- 1.1. Z wartości rynkowej lokalu, ustalonej na dzień wygaśnięcia prawa, potrąca się:
 - a) nie wniesiony wkład mieszkaniowy w tym z tytułu modernizacji budynku,
 - b) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji podlegającą odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - c) kwoty zaległych opłat,
 - d) kwoty w wysokości pięciu miesięcznych zaliczek za energię ciepłą i zużycie wody na pokrycie poniesionych, a nierozliczonych jeszcze kosztów,
 - e) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu,
 - f) inne kwoty na zasadach ogólnych KC.
- 1.2. Lokal do którego prawo wygaśło, w przypadku zgłoszenia się osoby uprawnionej w myśl art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożenia przez nią deklaracji członkowskiej oraz oświadczenia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przydzielany jest tej osobie na podstawie zawartej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, po wykazaniu przez nią prawa

do wkładu mieszkaniowego lub też wpłaceniu tego wkładu w całości lub odpowiedniej części, według wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

- 1.3. Lokal do którego prawo wygasło, w przypadku braku następców prawnych ubiegających się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, może być zbyty wyłącznie jako prawo odrębnej własności. Nabywca będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wkład budowlany odpowiadający wartości rynkowej lokalu ustalonej na dzień ustanowienia prawa do lokalu na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
- 1.4. Nabywca nie będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wkład budowlany w kwocie ustalonej w wyniku przeprowadzonego przetargu, przy czym wartość wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 1.5. Wartości określone w punkcie 1.2. lub 1.3. lub 1,4 winny być wniesione przed zawarciem odpowiednio umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.
- 1.6. W wyniku zawarcia w/w umowy następuje wyksięgowanie z ewidencji rachunkowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystych użytkowania gruntów) oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. W wyniku zawarcia w/w umowy następuje wyksięgowanie z ewidencji rachunkowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystych użytkowania gruntów) oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

VI. ZASADY ROZLICZEŃ WKŁADU BUDOWLANEGO W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W TYM POPRZEC ZRZECZENIE SIĘ TEGO PRAWA I JEGO PRZEJŚCIA NA SPÓŁDZIELNIĘ.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tym na skutek zrzeczenia się tego prawa i przekazania go do Spółdzielni, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, przy czym przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu.

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie mieszkania. Wypłata należności z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje najpóźniej w terminie 14 dni po wniesieniu do spółdzielni środków przez nabywcę.

Roszczenie z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulega przedawnieniu z upływem trzech lat.

- 1.1. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - a) nie wniesiony wkład budowlany w tym z tytułu modernizacji budynku,
 - b) kwoty zaległych opłat
 - c) kwoty w wysokości pięciu miesięcznych zaliczek za energię ciepłą i zużycie wody na pokrycie poniesionych, a nierozliczonych jeszcze kosztów,
 - d) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu,
 - e) inne kwoty na zasadach ogólnych KC.
- 1.2. Lokal do którego prawo wygaśło, może być zbyty wyłącznie jako prawo odrębnej własności lokalu. Nabywca takiego lokalu będący członkiem oczekującym wnosi wkład budowlany odpowiadający wartości rynkowej lokalu ustalonej na dzień przekazania lokalu - według wyceny rzeczoznawcy.
- 1.3. Nabywca nie będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wkład budowlany w kwocie ustalonej w wyniku przeprowadzonego przetargu, przy czym wartość wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 1.4. Wartości określone w punkcie 1.2. lub 1.3. winny być wniesione przed notarialnym zawarciem umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 1.5. W wyniku zawarcia w/w umowy następuje wyksięgowanie z ewidencji rachunkowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystego użytkowania gruntów) oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

**VII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI
LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
2. W wyniku zawarcia w/w umowy następuje wyksięgowanie z ewidencji rachunkowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystych użytkowania gruntów) oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

**VIII. ZBYCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU
I PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI NA PODSTAWIE AKTU
NOTARIALNEGO**

1. W przypadku 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.
2. W wypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez członka lub osobę nie będącą członkiem nieruchomości lokalowej innej osobie następuje zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie lokalu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą dnia 31.01.2014 i stanowi załącznik do uchwały RN nr 4/2014
2. Traci moc Uchwała nr 41 z dnia 28.04.2011 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

