

Uchwała nr 20/ 4 /2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej

im. Stefana Batorego w Łęcznej

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Na podstawie :

- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U z 2020r. poz. 1465)
- § 40 ust.1 pkt.17 Statutu Spółdzielni z dnia 27 lipca 2018 r.
- § 7 ust.1 pkt 17 Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 23 czerwca 2018 r.

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. STEFANA BATOREGO
W ŁĘCZNEJ**

p o s t a n a w i a:

§ 1

Uchwalić Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 10/2/2019 z dnia 26.03.2019 r. w sprawie zatwierdzenia "Regulaminu rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych".

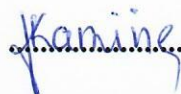
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni.

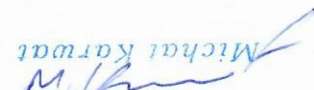
**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


.....

**Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej**


.....

Za uchwałą głosowało: **8** członków
Przeciw uchwale: **0** członków
Wstrzymujących: **0** członków


LB 1190
RADA PRAWNY

REGULAMIN

rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U z 2020 r. poz. 1465)
2. Ustawa z dnia 26 października 1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego tekst jednolity (tj. Dz.U z 2020r poz.2195).
3. Ustawa z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych /tekst jednolity Dz.U z 2019r poz.2162/.
4. § 40 ust.1 pkt.17 Statutu Spółdzielni z dnia 27 lipca 2018 r.
5. § 7 ust.1 pkt.17 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 23 czerwca 2018 r.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Przepisy niniejszego regulaminu w części dotyczącej przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności nie mają zastosowania do budynku wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (ul. Wierzbowa 1)
3. Zasady wnoszenia wkładów na lokale mieszkalne wybudowane z kredytów bankowych powinny odpowiadać warunkom na jakich Spółdzielnia uzyskała kredyt.
4. Zasady budowy mieszkań ze środków ludności określają umowy zawarte między Spółdzielnią a przyszłymi użytkownikami.

ROZDZIAŁ II

WKŁADY I SPŁATA KREDYTU NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .

§ 2

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkalny według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokali.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Prawo odrębnej własności.

§ 3

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana a zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

ROZDZIAŁ III

WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU – ZWROT WKŁADÓW

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 4

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
2. 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 (art. 11 ust.2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. W przypadku uzyskania na przetargu ceny wyższej niż wartość rynkowa ustalona w operacie szacunkowym, pozostała kwota pozostaje dla Spółdzielni i zasila fundusz zasobowy.
4. W sytuacji gdy lokal nie znajduje nabywcy w dwóch kolejnych przetargach, Rada Nadzorcza podejmuje decyzję w przedmiocie obniżenia jego wartości. Ostatecznego rozliczenia dokonuje się w oparciu o wartość ustaloną przez Radę Nadzorczą.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
6. 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu (art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
7. Warunkiem wypłaty wkładu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

8. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust.1 nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. 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 (art.17¹¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.
4. W wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami (art.17¹¹ ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – zbycie aktem notarialnym

§ 6

1. W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego, osoba nabywająca to prawo wchodzi w prawa i obowiązki osoby zbywającej prawo do lokalu.
2. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładu budowlanego, a jedynie następuje zmiana imienia i nazwiska członka przyjmującego to prawo.
3. Osoby przejmujące mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz z odsetkami skapitalizowanymi składają odpowiednie oświadczenie o przejęciu zobowiązań do spłaty. Warunki spłaty kredytu bankowego i odsetek skapitalizowanych zostają bez zmian według zasad określonych przez Bank.

4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – zamiana mieszkań aktem notarialnym

§ 7

1. W przypadku zamiany mieszkań aktem notarialnym o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osoby te wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tym mieszkaniu.
2. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk osób przejmujących lokal.

3. Osoby przejmujące mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz z odsetkami skapitalizowanymi od kredytu składają odpowiednie oświadczenie o przejęciu zobowiązań do spłaty . Warunki spłaty kredytu i odsetek zostają bez zmian według zasad określonych przez Bank.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

§ 8

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej 30 procentowy udział zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego ustalonego w oparciu o aktualną wartość rynkową lokalu.
2. Ze zwaloryzowanej części wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia potrąca zobowiązania członka z tytułu:
 - a) zaległych opłat eksploatacyjnych wraz z odsetkami,
 - b) zaległych rat kredytu wraz z odsetkami,
 - c) innych zobowiązań obciążających ten lokal lub członka.
3. Warunkiem wypłaty wkładu jest przekazanie lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

ROZDZIAŁ IV

PRZEKSZTAŁCENIE PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w prawo odrębnej własności

§ 9

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego (art.12 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, oraz przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa.
 - b) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości , w której znajduje się lokal,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu bieżących opłat.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo odrębnej własności.

§ 10

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ V

GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE

§ 11

Postanowienia Regulaminu dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego stosuje się do garaży i lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

ROZDZIAŁ VI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Traci moc Regulaminu rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych zatwierdzony Uchwałą nr 10 / 2 /2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 26.03. 2019 r.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą – Uchwałą nr 20/4/2021 w dniu 25.08.2021 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

.....