

R E G U L A M I N

**rozliczeń finansowych z tytułu wkładów
mieszkaniowych i budowlanych z członkami
Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w Siemianowicach Śląskich**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:

- a) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- b) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni,
- c) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

2. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu stanowi równowartość pełnych kosztów budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu. Wycena może zostać dokonana przez rzeczoznawcę wskazanego przez osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub Spółdzielnię.

3. W przypadku, gdy zasiedlenie lokalu jest dokonywane w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Z wypłacanego osobie uprawnionej wkładu mieszkaniowego lub budowlanego potrącone będą wszystkie należności wobec Spółdzielni oraz koszty związane z przygotowaniem lokalu do przetargu, w tym:

- a) poniesione koszty oszacowania wartości rynkowej lokalu,
- b) poniesione koszty opróżnienia lokalu,
- c) pokrycie zobowiązań czynszowych i kredytowych za okres od dnia zdania lokalu,
- d) inne koszty wynikające z doraźnych czynności niezbędnych do zdania mieszkania (np. dezynfekcja, dezynekacja, itp.).

5. Rozliczenia pomiędzy Spółdzielnią a osobą uprawnioną do zwrotu odbywać się będą za pośrednictwem rachunku bankowego.

6. W przypadku zwrotu pieniędzy przez Spółdzielnię w wyniku rozliczeń finansowych dokonywanych przekazem pocztowym, należna kwota zostanie pomniejszona o opłatę pocztową.

Rozdział II

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, wymeldowanie osób zameldowanych w tym lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.

2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i cen obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 3

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego 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.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwotę zaległych opłat, dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z tytułu opłat niezależnych od Spółdzielni i zaległych opłat z tytułu funduszu remontowego.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego 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.

§ 4

Rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu powinny być dokonane w terminie do 14 dni po uzyskaniu od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu wylicytowanej kwoty, z uwzględnieniem zapisów § 2 ust.1 niniejszego Regulaminu.

§ 5

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, zgodnie z art.14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeśli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni (art. 13 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

2. Udokumentowanie posiadanego pełnego wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa będzie podstawą do zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu.

Rozdział III

Ustalanie wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni.

§ 6

1. Opróżnione lokale mieszkalne proponowane do zbycia są na zasadzie prawa odrębnej własności do lokalu, w drodze przetargu. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu przez osobę obejmującą lokal mieszkalny.

2. Opróżnione lokale mieszkalne o nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości, na której posadowione są budynki tymi lokalami, proponowane są na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 7

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wpłatę wylicytowaną w przetargu, która będzie podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu.

2. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło prawo własnościowe innej osoby, wnosi wpłatę wylicytowaną w przetargu, która będzie podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu.

Rozdział IV

Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształcaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 8

1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może nastąpić do dnia 31.12.2012 r. tylko w przypadku lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia posiada nieuregulowany stan prawny.

2. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązany jest do spłaty zadłużenia z tytułu opłat, dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Rozdział V

Rozliczenia z tytułu ustanawiania odrębnej własności lokalu

§ 9

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności mieszkania na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, członek ten zobowiązany jest do:

a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt b,

b) spłaty nominalnej kwoty 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,

c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członkowie Spółdzielni obowiązani są pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowego gruntu przy przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym, po regulacji stanu prawnego gruntu.

§ 10

1. W przypadku przeniesienia własności lokalu na rzecz członka będącego najemcą lokalu użytkowego (w tym garażu), który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu uznaje się za spełniony warunek wniesienia wymaganego wkładu budowlanego.

2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba ta zobowiązana jest do spłaty zadłużenia z tytułu opłat dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 11

Opłaty notarialne, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz koszty związane z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji ponosi wnioskujący o ustanowienie odrębnej własności lokalu członek Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 12

Niniejszym Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w dniu 30 stycznia 2012 r. Uchwałą nr 1/2012.

§ 13

Traci moc „Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” z dnia 22.05.2007 r. (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 19/2007).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MICHAŁ”
RADA NADZORCZA
SEKRETARZ
Marceli Giza

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MICHAŁ”
RADA NADZORCZA
Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Franciszek Kalmuk