

UCHWAŁA nr 27 / 2011

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” z dnia 27 października 2011 roku

w sprawie: **Regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.**

Na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 01 kwietnia 1996 roku z późniejszymi zmianami, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc „Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwalony Uchwałą Nr 19/2005 Rady Nadzorczej w dniu 18 kwietnia 2005 roku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**


.....
Paweł Skulimowski

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**

.....
Andrzej Przybycin

Otrzymuję:

1/ Prezes

2/ Gr. Księży - 

3/ u/u

Załącznik nr 1

do Uchwały nr 27 / 2011 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW”
z dnia 27 października 2011 roku

REGULAMIN

**rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin został opracowany na podstawie

1. Ustawy z dnia 16. wrzesnia 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 z.1848 z późniejszymi zmianami);
2. Ustawy z dnia 15. grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami.);
3. Ustawy z dnia 24. czerwca.1994 roku, o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami);
4. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami.);
5. Ustawy z dnia 30 listopada.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych, raz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz.1115 z późniejszymi zmianami);
6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.

§ 2

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

1. z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
2. ze zrzeczeniem się własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
3. z ustanowieniem nowego tytułu prawnego do odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu,
4. z przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

§ 3

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

**Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych
Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie**

2. Procentowo wyrażoną dla danego lokalu proporcję między wkładem mieszkaniowym a kosztem budowy przypadającym na dany lokal, ustala się na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego budynku.
3. W okresie użytkowania lokalu wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego w wartości lokalu jest korygowany z tytułu:
 - 1) niespłaconego kredytu,
 - 2) uzupełniających wpłat na wkład związanych z ulepszeniem budynku .

§ 4

1. Wkładem budowlanym jest, zgodnie ze Statutem Spółdzielni, kwota odpowiadająca całości kosztów budowy lokalu mieszkalnego.
2. Do rozliczeń z osobami, którym przysługuje (lub przysługiwało) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, wysokość wkładu budowlanego równa się aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 5

1. Wartością rynkową lokalu, w rozumieniu Regulaminu, jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdz.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Osobami uprawnionymi do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu jest rzeczoznawca majątkowy. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają, stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osobę na rzecz której dokonuje się wyceny i przeniesienia własności lokalu.

§ 6

1. W przypadku gdy lokal mieszkalny jest zbywany w drodze przetargu ustnego, to w pierwszej kolejności jest on ograniczony do członków Spółdzielni.
2. W przypadku braku zainteresowanych nabyciem tego prawa ze strony członków, prawo to mogą nabyć osoby fizyczne w drodze przetargu nieograniczonego.
3. Wywoławczą ceną lokalu w postępowaniu przetargowym jest wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Warunki przetargu powinny określać m.in., tytuł prawny do lokalu, oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład .
5. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzenia przetargów na nabycie prawo do lokalu mieszkalnego określa odrębny regulamin.

§ 7

Z kwoty wkładu wypłaconej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca:

1. roszczenie wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, odsetki, koszty windykacyjne i sądowe, dodatkowe koszty związane z eksmisją.
2. inne należności przysługujące Spółdzielni, a w szczególności koszty remontu zwalnianego lokalu w celu doprowadzenia go do standardowego stanu technicznego oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę.

§ 8

Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają koszty Spółdzielni.

§ 9

Warunkiem dokonania rozliczenia, na zasadach określonych niniejszym regulaminem, z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub zrzeczenia się własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.

II. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 10

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowane według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Rozliczenie z osobą uprawnioną, z tytułu wygasłego prawa do lokalu, powinny być dokonane w terminie 30 dni od ustanowienia prawa do tego lokalu na rzecz nowego użytkownika.
3. Rozliczenia z tytułu wkładu, w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, dokonuje się według przepisów prawnych i relacji cenowych, obowiązujących w dniu wygaśnięcia tego prawa.

§ 11

1. Rozliczenia z tytułu wkładu nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie art.14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pozostający przy życiu małżonek jest jedynym spadkobiercą.
2. W przypadku roszczeń spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia ma prawo żądać od osoby, na rzecz której został

ustanowiony tytuł do lokalu, uzupełnienia wkładu mieszkaniowego o wartość wypłaconego spadku.

III. Rozliczenia związane ze zrzeczeniem się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 12

1. W przypadku zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, to potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Kwota przysługująca osobie uprawnionej do zwrotu z tytułu wkładu nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana zwrócić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności z tytułu obciążeń hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 13

1. Rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powinny być dokonane w terminie 30 dni od ustanowienia prawa na rzecz nowego właściciela.
2. Rozliczenia, o których mowa w § 12 dokonuje się według stanu na dzień zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

IV. Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Osoba, której przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości rynkowej wartości tego prawa.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według, zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego, rynkowej wartości lokalu, nie dotyczy to przypadków określonych w § 28 ust. 1 i ust.2 w Statucie.
3. W przypadku, określonym w ust. 2, koszt aktualizacji wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, ponosi zainteresowany ustanowieniem tego prawa.

§ 15

1. W przypadku gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art. 15 ust.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej zamieszkującej z członkiem w tym lokalu, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do tego lokalu, pod warunkiem iż osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złożyła deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa do tego lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.

§ 16

Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. nr 223, poz. 1779), wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

§ 17

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego spółdzielcze prawo do lokalu innej osoby wygasło, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

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

§ 18

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku położonym na terenie o nieuregulowanym stanie prawnym, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu poniesionych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Uprawnienie do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. nie przysługuje członkowi w okresie, gdy toczy się przeciwko niemu postępowanie wewnętrzzspółdzielcze określone w § 16 ust. 2 do 4 Statutu Spółdzielni, a dotyczące wykluczenia członka ze Spółdzielni lub wykreślenia go z rejestru członków.
3. Umowa o przekształcenie prawa do lokalu, o której mowa w ust. 2, jest podstawą do zmian w ewidencji księgowej i dokonania korekty (zmniejszenia) funduszu wkładów mieszkaniowych oraz korekty (zwiększenia) funduszu wkładów budowlanych.

§ 19

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu poniesionych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Uprawnienie do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności lokalu ulega zawieszeniu na okres, gdy toczy się przeciwko niemu postępowanie wewnętrzzspółdzielcze określone w § 16 ust. 2 do 4 Statutu Spółdzielni, a dotyczące wykluczenia członka ze Spółdzielni lub wykreślenia go z rejestru członków.
3. Podstawą zdjęcia wyodrębnionego lokalu z ewidencji księgowej Spółdzielni oraz jego udziału w wieczystym użytkowaniu gruntów jest akt notarialny o ustanowienie prawa odrębnej własności.
4. Konsekwencją zdjęcia lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntów z ewidencji księgowej jest, po stronie pasywnej, zmniejszenie kapitałów własnych Spółdzielni.

§ 20

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu poniesionych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Podstawą zdjęcia wyodrębnionego lokalu z ewidencji księgowej Spółdzielni oraz jego udziału w wieczystym użytkowaniu gruntów jest akt notarialny o ustanowienie prawa odrębnej własności.
3. Konsekwencją zdjęcia lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntów z ewidencji księgowej jest, po stronie pasywnej, zmniejszenie kapitałów własnych Spółdzielni.

VI. Postanowienia końcowe

§ 21

1. Umowy o przekształcanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub przeniesienie własności lokalu wymagają formy aktu notarialnego.
2. Opłaty notarialne i sądowe związane przekształceniu tytułu prawnego do lokalu lub przeniesieniem własności lokalu obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia przekształca tytuł prawny do lokalu lub przenosi własność lokalu.

§ 22

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.
2. Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie został uchwalony w dniu 27 października 2011 roku Uchwałą Nr 27/2011 Rady Nadzorczej.
3. Traci moc „Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwalony Uchwałą Nr 19/2005 Rady Nadzorczej w dniu 18 kwietnia 2005 roku.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**

.....

Paweł Skulimowski

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**

.....

Andrzej Przybycin