

Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, wartości rynkowej prawa w eksploatowanych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal”.

Podstawy prawne.

§ 1

Niniejszy regulamin został uchwalony w oparciu o niżej wymienione przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów, udzielanie premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. Nr 119 poz. 1115 z późn. zm.)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal”.

Słownik.

§ 2

1. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków na sfinansowanie części kosztów budowy lokalu.
2. Proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą ze środków publicznych lub innych ustala się:
 - na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego lokalu,
 - jeżeli część wkładu mieszkaniowego została pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego do wartości lokalu jest korygowany z tytułu opłat wnoszonych przez członka w związku ze spłatą rat kredytu.
3. Wkładem budowlanym związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu jest wartość odpowiadająca pełnym kosztom budowy tego lokalu.
4. Przez koszt budowy lokalu rozumie się ostateczny koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na przydzielony lokal.
5. Wartość rynkową lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest wartość określona przez rzeczoznawców majątkowych na zlecenie Spółdzielni, zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę może być zakwestionowany tylko w trybie określonym przepisami w/w ustawy.

Zasady ogólne.

§ 3

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - a) wygaśnięciem spółdzielczych praw do lokali
 - b) ustanowieniem odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
 - c) zamianą lokali oraz przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

2. Spółdzielcze prawo do lokalu wygasa w przypadkach wskazanych w prawie cywilnym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie.
3. Warunkiem rozliczenia wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest jego opróżnienie i przejecie przez Spółdzielnię na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według regulacji prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

Zasady szczegółowe rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 4

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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 zgodnie z § 86 Statutu oraz regulaminem przetargów na sprzedaż lokali mieszkalnych.

2. Osobie uprawnionej z należnej kwoty wkładu, wartości rynkowej prawa, Spółdzielnia potrąca swoje należności wzajemne na dzień opróżnienia lokalu tj.:

a) zaległości w opłatach eksploatacyjnych wraz z odsetkami oraz kosztami sądowymi, egzekucyjnymi i innymi kosztami windykacyjnymi,

b) kwoty obciążenia z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami do spłaty w wysokościach wynikających z ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów, udzielenie premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z późn. zm., w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,

c) przyznaną dotację ze środków publicznych lub innych środków w części przypadającej na dany lokal,

d) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Jeśli między datą wygaśnięcia poprzedniego prawa a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa do lokalu zobowiązany jest wnieść wymagany wkład według aktualnej wartości rynkowej lokalu. Koszt określenia zaktualizowanej wartości rynkowej lokalu ponosi członek, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.

4. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące obojgu małżonkom przypadnie drugiemu małżonkowi po zgonie małżonka będącego członkiem zgodnie z przepisem art. 14 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 56 Statutu lub w wyniku podziału majątku po rozwodzie lub zniesienia wspólności prawa w czasie trwania małżeństwa, jeżeli drugi małżonek dochowa czynności, o których mowa w art. 13.ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Jeżeli prawo do lokalu wygasa na skutek zgonu członka Spółdzielni, a z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, występuje osoba uprawniona zgodnie z dyspozycją przepisu art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i brak jest takiego samego skutecznego i konkurencyjnego wniosku od innych potencjalnie uprawnionych, zalicza się jej na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego część wkładu jaka przypada jej odpowiednio do udziału określonego w postanowieniu o nabyciu spadku lub notarialnym potwierdzeniu dziedziczenia.

6. Roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w przypadkach określonych w ust. 4 i 5.

Zasady szczegółowe rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 na zasadach określonych w § 4 ust. 1 niniejszego regulaminu.
2. Z wartości rynkowej potrąca się niewniesiony przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, prawo to nie wygasło lecz z mocy prawa przeszło na Spółdzielnię, Spółdzielnia wypłaca uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności, o których mowa w ust. 2. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Wypłata wartości rynkowej lokalu.

§ 6

1. Należności ustalone na zasadach określonych w § 4 i 5 wypłacane są w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. W przypadku, gdy w wyniku przetargu Spółdzielnia uzyska kwotę wyższą niż wycena rzeczoznawcy majątkowego, osobie uprawnionej wypłaca się wartość rynkową lokalu wynikającą z wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

Rozliczenie związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię.

§ 7

Warunkiem przeniesienia własności na rzecz dowolnej osoby biorącej udział w ogłoszonym przetargu jest wpłata kwoty wylicytowanej i przybitej w drodze przetargu.

Rozliczenie związane z zamianą lokali oraz przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.

§ 8

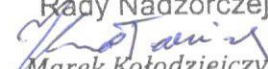
1. Spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych podlegają przekształceniu na podstawie przepisów Ustawy z dnia 15.15.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).
2. Do przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych objętych spłatą kredytu i odsetek na podstawie Ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów(tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. Nr 119 poz. 1115 z późn. zm.) stosuje się zapisy tej Ustawy.

3. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wkłady mieszkaniowe są ustalane dla każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie członka Spółdzielni. Jeżeli część wkładu mieszkalnego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, członek jest zobowiązany do przejęcia i dalszej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami na zasadach określonych w ustawie, o której mowa w ust. 2.

§ 9

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” w dniu 26.07.2016, z mocą obowiązującą od dnia 26.07.2016.


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
mgr inż. Janusz Kaźmierczak

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Marek Kołodziejczyk