

REGULAMIN ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH ORAZ PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI

Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej Usług Remontowo- Budowlanych i Handlowych „ Mikołaj ” w Lublinie

I PRZEPISY PRAWNE.

§ 1.

1. Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania praw do lokali ustala się na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U z 2003 nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2003 nr 119, poz. 1116),
 - 3) ustawy z dnia 03.06.2005 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zniesienie niektórych innych ustaw (Dz. U z 2005 nr 122, poz. 1024),
 - 4) ustawy z dnia 04.06.1994 r. o własności lokali, (Dz. U z 200, nr 80, poz. 903),
 - 5) ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2004, nr 261, poz. 2603),
 - 6) ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005, nr 31, poz. 266),
 - 7) statutu Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy nie dotyczy budownictwa mieszkaniowego finansowanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2.

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów budowlanych, w związku z:
 - 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
 - 3) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu,
 - 4) ustanowienie odrębnej własności.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy lokalu przez nabywcę.
3. Wszystkie zobowiązania wynikające z § 2 pkt.2 nabywca jest obowiązany wnieść w całości przed otrzymaniem lokalu.
4. Informacja dotycząca wysokości wkładów, zaliczek na wkłady oraz warunków i terminów zostaje nabywcy doręczona na piśmie listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru.

III. WKŁADY BUDOWLANE LUB GARAŻOWE

§ 3.

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na dany lokal lub garaż.
2. Przez koszt budowy lokalu lub garażu, o którym mowa w ust.1 rozumie się cały koszt inwestycji przypadających na dany lokal lub garaż.

IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU LUB GARAŻU

§ 4.

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
5. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.
6. Koszty modernizacji zwiększają wartość budynku w przypadku gdy są one pokrywane wyłącznie przez członków zamieszkałych w tym budynku w formie wkładów budowlanych.

§ 5.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, po potrąceniu nie wniesionej części wkładu budowlanego.
2. Wartość rynkową lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Koszty wyceny wartości lokalu obciążają byłego członka Spółdzielni lub spadkobierców.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w paragrafach poprzednich nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. W przypadku gdy kwota przetargowa jest wyższa od wartości rynkowej, rozliczenie jest następujące:
 - 1) członkowi zwalnającemu lokal ustala się wkład wg wartości rynkowej,
 - 2) następny członek dokonuje wpłaty wkładu budowlanego wg wartości przetargowej,
 - 3) różnica stanowi fundusz statutowy (zasobowy) wolnych środków obrotowych
6. W sytuacji, gdy własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość tego prawa po potrąceniu należności określonych w § 7 oraz z tytułu obciążenia hipoteki.
7. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu winno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.
8. Następny członek wnosi wkład budowlany na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od 15.01.2003 r. wg wartości rynkowej lokalu na dzień zawarcia umowy.

§ 6.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa.
2. Spółdzielnia nie dostarcza innego lokalu.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego lub wartość własnościowego prawa do lokalu stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez członka i osoby, które prawo od niego wywodzą.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie jest w stanie pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to wypłata wkładu należnego z tytułu wygasłego prawa może nastąpić w kwocie i terminie, które będą wynikać z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 7.

Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnego osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec byłego członka z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu a także inne należności przysługujące Spółdzielni.

§8.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne na rzecz innych osób w drodze umowy między stronami poprzez zawarcie aktów notarialnych.
2. Przed zamiarem zbycia prawa, wszystkie raty spłaty (wkładu) kredytu i odsetek obciążających lokal stają się wymagalne. Postanowienie takie nie jest wymagane, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: małżonka, wstępnych lub zstępnych. W tym wypadku wkład budowlany i zobowiązania z tytułu spłaty kredytu i odsetek przechodzą na nabywców praw.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu. Koszty wyceny zaktualizowanej wartości rynkowej lokalu obciążą w takim przypadku Spółdzielnię (np. tzw. z "odzysku").
4. Osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabywa to prawo wraz z wkładem budowlanym.
5. Wartość wkładu budowlanego i wartość lokalu figurujące w księgach rachunkowych nie ulegają zmianie. W ewidencji Spółdzielni rejestruje się jedynie fakt zamiany członka zbywającego na członka nabywającego lokal przez odpowiednie zapisy w księdze udziałów i koszty wpisowego.

IX. USTANOWIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI PRZEZ CZŁONKÓW, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 9.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, lub garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem.
2. Koszty zawarcia umowy notarialnej, koszty założenia księgi wieczystej do lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Postanowienia określone w ust. 1,2 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni, lokali i garaży (zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych).
4. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu obowiązany jest wnieść wymagany wkład budowlany w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie tego prawa.
5. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu z tzw. "odzysku", do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
6. Na pisemne żądanie najemcy mieszkania, które przed przejściem było mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku zawiera umowę:
 - 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania pod warunkiem wniesienia przez najemcę, po przyjęciu na członka, wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między wartością rynkową lokalu, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, a udzieloną Spółdzielni na ten lokal pomocą publiczną (umorzenie części ceny nabycia lokalu przez Spółdzielnię).

2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pod warunkiem wniesienia przez najemcę, po przyjęciu go na członka, wkładu budowlanego odpowiadającego rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w stosunku do płatności wymaganego wkładu budowlanego, stosuje się odpowiednio zasady określone w Statucie Spółdzielni dla płatności różnicy między wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym przy przekształcaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 3) o przeniesienie własności lokalu pod warunkiem wniesienia przez najemcę przed podpisaniem aktu notarialnego wkładu budowlanego odpowiadającego wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się najemcy wartość poniesionych przez niego nakładów na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, uwzględnionych w wycenie rynkowej wartości lokalu.

X. ZAGOSPODAROWANIE MIESZKAŃ Z ODZYSKU

§10.

1. Mieszkania spółdzielcze wolne w sensie prawnym mogą pochodzić ze zwolnionych lokali mieszkalnych na rzecz Spółdzielni przez byłych członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu innemu członkowi.
2. Sprzedaż lokali wolnych w sensie prawnym może nastąpić w drodze przetargu, który ogłasza Spółdzielnia. Cena wywoławcza (rynkowa) ustalana jest na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego .Kwota uzyskana na przetargu stanowi wkład budowlany.
3. Sprzedaż lokalu następuje poprzez zawarcie aktu notarialnego – ustanowienie odrębnej własności .
4. Kwoty uzyskane ze sprzedaży lokalu są przenoszone na fundusz statutowy (zasobowy) w wolnych środkach obrotowych.

XI NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 11.

1. Spółdzielnia może wynajmować samodzielne lokale mieszkalne będące w jej zasobach, do których nie może ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni.
3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu może zostać zobowiązana do uiszczenia kaucji w wysokości ustalonej w umowie najmu, która podlega rozliczeniu po ustaniu umowy.

§ 12.

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 13.

Do umów najmu lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r.nr 71, poz. 733) oraz przepisy kodeksu cywilnego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14.

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 16.03.2010r. uchwałą nr 2/2010 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.