

## **Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali**

### **A. Przepisy prawne**

- ⇒ Ustawa z 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. nr 54, poz. 288 z 1995r., zmiana Dz.U. nr 4, poz. 27 z 2001r., Dz.U. nr 240, poz. 2058 z 2002r.),
- ⇒ Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz. 27),
- ⇒ Ustawa z dnia 19.12.2002r. o zmianie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. nr 119, poz. 1116 z 2003r.),
- ⇒ Ustawa z dnia 03.06.2005r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 122, poz. 1024),
- ⇒ Ustawa z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 125, poz. 873),
- ⇒ Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80, poz. 903 z 2000r.),
- ⇒ Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. nr 46, poz. 543 z 2000r.),
- ⇒ Przepisy określające finansowanie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego wydane w latach 1957 do 1989,
- ⇒ Ustawa z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. nr 5, poz. 32 i ostatnia zmiana Dz.U. nr 240 poz. 2058 z 2002r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),

Regulamin niniejszy nie dotyczy budownictwa mieszkaniowego finansowanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

### **B. Ustalenia szczegółowe**

#### **I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z nowych inwestycji.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu może wystąpić po zawarciu umów od 31.07.2007r. z członkiem spółdzielni stosownie do postanowień art. 10 ust. 1, 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od chwili, kiedy wystąpią przepisy o kredytowaniu i umorzeniu części kredytu lub innej pomocy bezzwrotnej finansującej część kosztów budowy lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych lub finansowane krajowym Funduszem mieszkaniowym częściowo umarzalnym.
2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego po ukazaniu się przepisów, o których mowa w ust. 1 Regulaminu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.  
Treść umowy określa między innymi warunki gromadzenia wpłaty kwot zaliczkowych na wkład mieszkaniowy oraz przewidziane koszty budowy i ich rozliczenie obciążające członka i źródła ze środków publicznych.
3. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu) lub innych bezzwrotnych środków.

4. Po zakończeniu budowy lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Przez okres budowy członkowie wplacają zaliczki na wkład mieszkaniowy.
6. Rozliczenie kosztów budowy lokali jest dokonywane w dwóch etapach:
  - 1) wstępne – w chwili zasiedlenia na podstawie przybliżonych kosztów budowy,
  - 2) ostateczne – po całkowitym zakończeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej.
7. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.
8. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład mieszkaniowy.
9. Umorzony kredyt lub inna publiczna pomoc sfinansowania kosztów budowy zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni.
10. Wartość lokali stanowi majątek Spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).

## **II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z ruchu ludności.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadku:
  - 1) Jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód i niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
  - 2) Jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat w związku z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie ze statutem za 6 miesięcy.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu (sposób przetargu określa Statut oraz Regulamin przetargów) przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oczekujący najdłużej.

Członek oczekujący wnosi wartość rynkową lokalu na dzień ustanowienia prawa własności lokalu. W przypadku nie zgłoszenia się członków oczekujących Spółdzielnia ogłasza przetarg. Osoba nie będąca członkiem oczekującym wnosi wartość lokalu w kwocie ustalonej w drodze przetargu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa (po 30.07.2007r.) do lokalu mieszkalnego nie objętego ustawą z 30.11.1995r. o pomocy w spłacie kredytów i odsetek, Spółdzielnia rozlicza osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu wg zasad obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa (art. 4 ust. 1 część końcowa ustawy z 03.06.2005r. Dz.U. nr 122, poz. 1024 wg brzmienia „do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły” – zdarzeniem jest data wygaśnięcia prawa).

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 2a. Z wartości rynkowej lokalu, do którego prawo wygasło po 30.07.2007r. potrąca się:
  - 1) przypadający na dany lokal niewniesiony wkład mieszkaniowy wynikający z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub z ustalonego wkładu mieszkaniowego na lokal z ruchu ludności,
  - 2) niewniesiony wkład mieszkaniowy z tytułu modernizacji budynku (docieplenie) finansowane z wkładów mieszkaniowych,

- 3) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji (pożyczki zakładów pracy) z rozliczenia zadania inwestycyjnego,
- 4) kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych i mediów,
- 5) koszty określenia wartości rynkowej.

Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

- 2b. Następcą będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość rynkową ustaloną na dzień ustanowienia prawa do lokalu.
- 2c. Następcą nie będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość rynkową ustaloną w drodze przetargu.
- 2d. Koszty określone w punkcie 2b) lub 2c) winny być wniesione przed notarialnym zawarciem umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 2e. Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości początkowej i umorzenie lokalu w powiązaniu z funduszem finansującym ten lokal.

3. W przypadku wygaśnięcia po 30.07.2007r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego objętego ustawą z 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie kredytów i odsetek Spółdzielnia rozlicza wkład mieszkaniowy z osobą uprawnioną następująco:

- 1) wartość rynkowa na dzień wygaśnięcia prawa nie wyższa od wartości przetargowej
- 2) minus nie wniesiony wkład mieszkaniowy do pełnej wysokości kredytu
- 3) minus nie wniesiony wkład modernizacyjny (np. dociepleniowe)
- 4) minus nominalna kwota umorzonego kredytu lub dotacja wg rozliczenia zadania inwestycyjnego
- 5) umorzenie części pozostałych do spłaty odsetek 70%
- 6) minus wymagana do spłaty pozostała część odsetek 30%
- 7) minus zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediów
- 8) minus opłaty na wycenę wartości rynkowej
- 9) do wypłaty po opróżnieniu lokalu

- 3a) Następcą będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość rynkową ustaloną na dzień ustanowienia prawa własności.
- 3b) Następcą nie będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość rynkową ustaloną w drodze przetargu.
- 3c) Kwoty określone w pkt 3a) i 3b) winny być wniesione przed notarialnym zawarciem umowy.
- 3d) Po ustanowieniu wartości odrębnej własności lokalu następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości początkowej i umorzenie lokalu w powiązaniu z funduszem finansującym ten lokal.

4. W wypadku wygaśnięcia do 30.07.2007r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia rozlicza wkład mieszkaniowy wg przepisów ustawy z 15.12.2000r. i jej zmianami na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

5. Ustanowienia własności odrębnej na lokale mieszkalne po 30.07.2007r. bez względu na dzień wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są dokonywane na podstawie umów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali.

- 5a) Następcą członek oczekujący wnosi kwotę wartości rynkowej ustalonej na dzień ustanowienia odrębnej własności lokalu po 30.07.2007r.
- 5b) Następcą nie będący członkiem oczekującym wnosi kwotę na ustanowienie odrębnej własności lokalu ustaloną w drodze przetargu.

6. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1) uzupełnienia do pełnego wkładu mieszkaniowego wynikającego z rozliczenia zadania lub z kwot wymaganych przy zasiedlaniu lokalu z ruchu ludności,

- 2) uzupełnienie wkładu mieszkaniowego modernizacyjnego (docieplanie budynków z wkładów)
  - 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków (pożyczki zakładów pracy) wynikającej z rozliczenia zadania inwestycyjnego
  - 4) spłaty zadłużenia opłat eksploatacyjnych i mediów
- Rozliczenia te winny być dokonywane przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesienie własności lokalu.
- 6a) W wyniku zawarcia ww. umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystych użytkowania gruntów) oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.
7. W świetle przepisów ustawy z dnia 14.06.2007r. nie występuje możliwość budowy lokali mieszkalnych lub użytkowych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu.
8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego lub użytkowego) 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 zgodnie z postanowieniami Statutu (Regulamin przetargów).
9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
- 1) nie wniesioną kwotę wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub kwot wynikających z umów na mieszkania z ruchu ludności oraz uzupełnienie wkładu budowlanego modernizacyjnego (docieplenie).
  - 2) zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediów
- 9a) Następca dokonuje wpłaty kwoty ustalonej w wyniku przetargu, z którym jest zawierana umowa notarialna na ustanowienie własności lokalu.
- 9b) W wyniku zawarcia ww. umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów (praw wieczystego użytkowania gruntów) oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z funduszami ich finansującymi.
10. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego lub użytkowego, garaży) Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu :
- 1) spłaty pełnego wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub wymaganego wkładu budowlanego na zasiedlone mieszkanie z ruchu ludności
  - 2) spłaty wkładu modernizacyjnego (docieplenie)
  - 3) spłaty zadłużeń eksploatacyjnych i za media
11. W przypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu innej osobie następuje zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu notarialnego i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia spłat za użytkowanie lokalu.
12. W wypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez członka lub osobę nie będącej członkiem odrębnej własności lokalu innej osobie następuje zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia spłat za użytkowanie lokalu.
13. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej.
- Umowa powinna zawierać:
- 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

- 2) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów budowy w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego stanowiącą podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
- 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przyległych

13a) Członek wnosi wkład budowlany (zaliczki) w ratach określonych w umowie.

Koszty budowy są ewidencjonowane jako działalność inwestycyjna. Po zakończeniu inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę notarialną o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Na podstawie aktu notarialnego rozliczenie finansowe następuje poprzez przeniesienie kosztów inwestycyjnych w ciężar zaliczek na wkład budowlany.

14. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

⇒ w przypadku nabycia budynku nieodpłatnie

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu
- 2) pokrycie kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal (koszty remontu budynku do chwili przejęcia przez Spółdzielnię, do dnia przeniesienia prawa własności dzielone przez  $m^2$  p.u. budynku x  $m^2$  p.u. lokalu)
- 3) Na poczet pokrycia ww. kosztów zalicza się odpisy na fundusz remontowy najemcy przez ww. okres)
- 4) na poczet pokrycia koniecznych nakładów zalicza się wniesioną przez Zakład Pracy kaucję mieszkaniową w nominale (bez waloryzacji)

15. Po zawarciu aktu notarialnego o przeniesienie własności lokalu Spółdzielnia dokonuje zdjęcia z ewidencji księgowej wartości lokalu, gruntów (praw wieczystego użytkowania gruntów) i umorzeń lokali w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

### **C. Dyspozycje o przeznaczeniu wolnych środków obrotowych funduszu zasobowego z różnic waloryzacji wkładów za lokale zwolnione i ustanawianie praw odrębnej własności**

1. Ustalenie wolnych środków obrotowych dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Decyzje o przeznaczeniu wolnych środków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

### **D. Postanowienia końcowe.**

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 06.03.2014r.

Zatwierdzono na posiedzeniu  
Plenum Rady w dn. 06.03.2014  
protokół nr 2/2014 uchwała nr 8/2014

STARSZY INSPEKTOR ds.  
organizacyjno-samorządowych

*mgr Ewa Pychyńska*