

REGULAMIN

rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych w SM „BACIECZKI”.

I. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. „Prawo spółdzielcze” (tekst jednolity DZ.U. Nr 54 poz.288 z 1995r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 poz.116 z 2003r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 24.06.1994r.o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. Nr 46 poz. 543 z 2000r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami)
- Statut Spółdzielni SM”BACIECZKI” uchwalony przez ZPCz.w dn.27.11.1007r. z datą rejestracji W KRS 23.01.2008r.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

- 1.Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń finansowych 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.
2. Rozliczenia o których mowa w ust.1 pkt. 1 i 2 są dokonywane z uwzględnieniem wartości rynkowej danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Z kwoty wkładu wypłaconej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia wzajemne z tytułu opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło.
4. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie kluczy do Spółdzielni.

5. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących dniu opróżnienia lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni.

III. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 2

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość tego lokalu. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeśli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal-zał.Nr.1.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w ust.1. nie może być wyższy od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. W przypadku gdy w wyniku przetargu, Spółdzielnia uzyska kwotę wyższą niż wycena rzeczoznawcy majątkowego, osobie uprawnionej zwraca się wkład mieszkaniowy wynikający z wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Wypłata należności ustalonej w trybie przetargu z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego jednak nie później niż 40 dni od daty przeprowadzenia przetargu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 67 i 67¹ Statutu Spółdzielni występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkalnego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu -zał.Nr.2.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokal wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany – zał. Nr 2.

IV. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 3

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami-zał.Nr.3.
2. Przysługująca osobie uprawnionej kwota, o której mowa w ust.1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. W przypadku, gdy w wyniku przetargu Spółdzielnia uzyska kwotę wyższą niż wycena rzeczoznawcy majątkowego, osobie uprawnionej zwraca się wkład budowlany wynikający z wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Wypłata należności ustalonej w trybie przetargu z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego jednak nie później niż 40 dni od daty przeprowadzenia przetargu.

V. USTALANIE WKŁADÓW WYMAGANYCH DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU Z „ODZYSKU”

§ 4

1. Członek Spółdzielni uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami-zał.Nr.4.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. W takim przypadku koszty wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego ponosi Spółdzielnia.
3. W przypadku gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, ustanowienie nowego tytułu prawnego do lokalu następuje w trybie art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby uprawnionej, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi naliczonemu z tytułu wygaśnięcia prawa do 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 mieszkania.
4. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami-Zał.Nr.4.
5. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, 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.

VI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 5

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, uzależnione jest od spełnienia przez członka następujących obowiązków finansowych (przed podpisaniem aktu notarialnego):
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części – kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) 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,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garaży, uzależnione jest od spełnienia przez członka następujących warunków finansowych (przed podpisaniem aktu notarialnego):
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. W stosunku do mieszkań obciążonych kredytem wraz z odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r. Nr 5, poz. 32 i Nr 106, poz. 496 z późn. zm.) przeniesie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
4. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu, obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

W celu ujednoczenia trybu podawania członkom warunków finansowych wynikających z niniejszego Regulaminu ustala się wzory formularzy stanowiące załączniki:

- Załącznik nr 1 – dot. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i opróżnienia lokalu.
- Załącznik nr 2 – dot. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
- Załącznik nr 3 – dot. wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- Załącznik nr 4 – dot. oświadczenia o przejęciu zadłużenia z tyt. kredytu i odsetek.

§7

1. Uchyla się Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” w Białymstoku z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.03.2004r. Uchwałą Nr 16/2004.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą w dniu 29 października 2008r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ