

REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z CZŁONKAMI Z TYT. WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

WSTĘP

Powołując się na art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003r. z późniejszymi zmianami) określa się niniejszym regulaminem zasady ustalania wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego i rozliczeń z tego tytułu.

I. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Zasady wnoszenia wkładu mieszkaniowego o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz zasady wnoszenia wkładu budowlanego o ustanowienie odrębnej własności lokalu, określają postanowienia od § 123 do § 133 Statutu.

II. ROZLICZENIE WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

1. Zasady rozliczeń wkładów w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określają postanowienia od § 134 do § 137 Statutu.
2. Zasady rozliczeń wkładów w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określają postanowienia § 138 Statutu.
3. Zasady rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu określają postanowienia § 127 Statutu.

III. WKŁADY NA MIESZKANIE Z ODZYSKU

1. Na lokal z odzysku użytkowany dotychczas na zasadach lokatorskiego bądź własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub inny wolny w sensie prawnym ustanawia się prawo odrębnej własności.
2. Osoba uzyskująca pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

IV. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Zasady przeniesienia własności lokalu od którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego określają postanowienia § 143 do § 144 Statutu.
3. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu określają postanowienia § 145 do § 149 Statutu.
4. Zasady najmu lokali w zasobach Spółdzielni określają postanowienia § 113 do § 115 Statutu.
5. Zmiany tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

V. ZASADY UZUPEŁNIANIA WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH LUB BUDOWLANYCH ZA POWIERZCHNIĘ SAMODZIELNYCH LOKALI PRZEKRACZAJĄCĄ NABYTE SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI

1. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu, który użytkuje samodzielny lokal o powierzchni większej niż wynikająca z dokumentacji potwierdzającej nabyte prawo, jest zobowiązany do uzupełnienia wkładów.
2. Uzupełnienie wkładów jest wymagane we wszystkich przypadkach, w których faktycznie użytkowana powierzchnia jest większa od powierzchni znajdującej pokrycie we wniesionych wkładach, również przez byłych posiadaczy spółdzielczych praw do lokali. Dotyczy to również przypadków, których notarialne akty nabycia lub księgi wieczyste zawierają dane w zakresie powierzchni lokalu odbiegające od faktycznego stanu nabytych praw wskutek błędnych zaświadczeń wydanych przez Spółdzielnię.
3. Do ustalenia wysokości wkładów uzupełniających, wobec osób zobowiązanych z tytułu objęcia użytkowania lokalu o zwiększonej powierzchni:
 - a) w okresie przed 10.03.1982r wartość 1m² wylicza się z faktycznie wniesionych wkładów,
 - b) w okresie od 10 marca 1982r do 23 kwietnia 2001r wartość 1m² wylicza się w oparciu o obowiązujący wówczas w Spółdzielni średniocłonkowski koszt budowy,
 - c) w okresie po dniu 23 kwietnia 2001r wartość rynkową określoną w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, z możliwością zastosowania przez Zarząd do 50% bonifikaty.
4. Wysokość wkładów uzupełniających za powiększoną powierzchnię lokalu o zabudowaną część powierzchni wspólnej ustala się wg następujących zasad:
 - a) aktualni posiadacze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali uzupełniają wkłady mieszkaniowe wg warunków cenowych i prawnych obowiązujących na dzień zabudowy.
 - b) aktualni posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokali uzupełniają wkład wg następujących zasad:

- w przypadku gdy zabudowa miała miejsce w dacie, w której lokal mieszkalny przy którym dokonano adaptacji dodatkowej powierzchni z części powierzchni wspólnej, objęty był spółdzielczym własnościowym prawem, wkład budowlany wg warunków cenowych i prawnych obowiązujących na dzień zabudowy,
 - w przypadku gdy zabudowa miała miejsce w dacie, w której lokal mieszkalny przy którym dokonano adaptacji dodatkowej powierzchni z części powierzchni wspólnej objęty był spółdzielczym lokatorskim prawem, uzupełniają wkład mieszkaniowy wg warunków cenowych obowiązujących na dzień zabudowy, wkład budowlany na dzień przekształcenia prawa do lokalu.
5. Uzupełnienie wkładu powinno nastąpić jednorazowo lub w ratach w okresie nie dłuższym niż 10 lat.
 6. Na pisemne żądanie członka uzupełniającego wkład, Spółdzielnia zalicza koszty w części przypadającej przez Spółdzielnię z tytułu uprzednio zgłoszonej zrealizowanej wymiany stolarki okiennej.
Warunkiem powyższego zaliczenia jest nie wypłacenie członkowi przysługującego mu zwrotu za wymianę stolarki okiennej.
 7. Kwota uzupełnienia wkładu spłacana w ratach w przypadku zbycia lub przeniesienia własności lokalu staje się natychmiast wymagalna.
 8. Zasady uzupełniania wkładów mieszkaniowych lub budowlanych za powierzchnię samodzielnych lokali przekraczającą nabyte spółdzielcze prawa do lokali obowiązują w stosunku do wszystkich przypadków regulowanych w procesie określania przedmiotu odrębnej własności lokali.

VI. INNE POSTANOWIENIA

1. Środki finansowe uzyskane z uzupełnienia wkładu za powierzchnię użytkową przekraczającą nabyte spółdzielcze prawo do lokalu, stanowią wolne środki Spółdzielni.
Środki te są przeznaczane na fundusz remontowy.
2. W sprawach nie objętych treścią regulaminu dotyczących rozliczeń finansowych z członkami z tyt. wkładów mieszkaniowych i budowlanych mają zastosowanie przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.
3. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 23/VI/08 z dnia 12.06.2008r wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28/VI/08 z dnia 16.06.2008r **obowiązuje z dniem uchwalenia.**