

RADA NADZORCZA  
SM „DOM nad SŁUPIĄ”  
W SŁUPSKU

UCHWAŁA NR .....5/04.....

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM NAD  
SŁUPIĄ”  
W SŁUPSKU Z DNIA 21 CZERWCA 2004 ROKU**

**w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni  
Mieszkaniowych „Dom nad Słupią” w Słupsku z tytułu wkładów  
mieszkaniowych i budowlanych eksploatowanych oraz nowo budowanych.**

Działając na podstawie & 42 ust. 1 pkt 22 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” Rada Nadzorcza postanawia , co następuje:

**& 1**

Zatwierdza się Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych oraz nowo wybudowanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku o treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

**& 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku  
*Cezary Szyszko*

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
S.M. „Dom nad Słupią”  
*dr Wojciech Skóra*

*9*

## Regulamin

### Rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych oraz nowo wybudowanych .

#### 1. Postanowienia ogólne.

- 1.1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z :
  - 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
  - 3) przekształcenia tytułu prawnego do lokalu,
  - 4) w lokalach nowo wybudowanych
- 1.2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu, a pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu.  
Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
- 1.3 Rozliczenia ,o których mowa w ust.1.1 , są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 1.4 W przypadku gdy wartość rynkowa lokalu jest ustalona w trybie przetargu ograniczonego przez Spółdzielnię, a Spółdzielnia ma zarejestrowane niezaspokojone potrzeby lokalowe jej członków, to pierwszy przetarg powinien być ograniczony do kręgu tych członków. Jeżeli przetarg ten nie da wyniku , to następny przetarg jest organizowany jako otwarty. Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.  
Warunki przetargu powinny określać m.in. , jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wkład / mieszkaniowy lub budowlany / , którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.
- 1.5.Z kwoty wkładu wypłaconej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje należności i roszczenia z tytułu:
  - 1) opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło,
  - 2) wszelkich braków w wyposażeniu lokalu oraz uszkodzeń,
- 1.6.Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika , a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy / zmniejszają przychody / spółdzielni.

#### 2. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

- 2.1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.
- 2.2 Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

- 2.3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowaną według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego dany lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz odsetkami.
- 2.4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 2.5. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie pkt.2.3 lub 2.4 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
- 2.6. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art.14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Ewentualne roszczenie spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

### **3. Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni.**

- 3.1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na finansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.  
Wkład mieszkaniowy ustala się od wartości rynkowej mieszkania ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt wyceny lokalu ponosi Spółdzielnia.
- 3.2. W przypadku gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art. 15 ust.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej zamieszkującej z członkiem w tym lokalu, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do tego 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.  
Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa do tego lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.
- 3.3. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu, jaka była podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu. Wartość rynkową ustala rzeczoznawca majątkowy.

- 3.4. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo własnościowe innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego uprawnionej osobie.
- 3.5. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do którego spółdzielcze prawo do lokalu innej osoby wygasło, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości tego lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 3.6. W przypadkach określonych w pkt 3.3. i 3.4. lub 3.5., gdy wyłonienie członka na rzecz którego jest ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, członek ten wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

#### **4. Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali.**

4.1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązany wnieść wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się członkowi wkład zwaloryzowany według rynkowej wartości lokalu.

Warunek płatności różnicy między wymaganym wkładem budowlanym, a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym określa się w zawieranej umowie o przekształceniu prawa do lokalu, z uwzględnieniem zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

Jeśli dany lokal podlegał spłacie kredytu i odsetek zgodnie z Ustawą z 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych / Dz.U. z 1996 r. nr 5 poz. 32 / z późniejszymi zmianami, to rozliczeniu finansowego z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie, bez sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny rynkowej wartości lokalu.

4.2. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub garażu i ustanowieniem ułamkowych udziałów współwłasności, obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub garażu.

#### **5. Zasady wnoszenia wkładów w lokalach nowo wybudowanych.**

5.1 Wkład budowlany dla mieszkań nowo budowanych ustala się jako równowartość wszystkich kosztów danej inwestycji mieszkaniowej w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u mieszkania.

5.2. Członek wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie na realizację inwestycji mieszkaniowej:

- 1) 20% wartości mieszkania wpłaca przed podpisaniem umowy .
- 2) Pozostałą kwotę rozkłada się na raty miesięczne lub kwartalne.  
Zasadą jest aby pełny wkład uregulowany został przed zasiedleniem lokalu.
- 3) Nie wnoszenie rat wkładu budowlanego w umówionych terminach skutkować będzie naliczeniem do zapłaty odsetek ustawowych.

6. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” Uchwałą Nr .....5./04..... z dnia 21 czerwca 2004 roku .

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Cezary Szyszko

PRZEWODNICZĄCY  
Radę Nadzorczą  
S.M. „Dom nad Słupią”  
dr Wojciech Skóra