

**REGULAMIN**  
**ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU WKŁADÓW**  
**MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH**  
**NAMYSŁOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**W NAMYSŁOWIE**

**PODSTAWY PRAWNE**

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. **Prawo Spółdzielcze** (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. nr 1443, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z 15.12.2000r. o **spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz. U. z 2013r. nr 1222 z późniejszymi zmianami),
- **Statut Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie**,
- Ustawa z 24.06.1994r., o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21.08.1997r., o **gospodarce nieruchomościami** (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. nr 518 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 30.11.1995r. o **pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych** udzielaniu premii gwarancyjnych, oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. nr 763).

**ZASADY OGÓLNE**

1. Regulamin niniejszy określa obowiązujące w spółdzielni zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także zwrotu wartości rynkowej lokalu w związku z:
  - a) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
  - b) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez spółdzielnię.
2. Wkład mieszkaniowy stanowi taką część wartości lokalu, w jakiej został wniesiony w dacie przydziału lokalu i obejmuje:
  - wpłacony wkład mieszkaniowy,
  - spłacony kredyt.
3. Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Przez koszt budowy lokalu rozumie się koszt zadania inwestycyjnego (wartość początkowa) w części przypadającej na jego lokal.
5. Wkład budowlany jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy, przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

6. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu regulaminu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. gospodarce nieruchomościami.
7. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają, stosownie do przepisów usm osobę na rzecz, której dokonuje się wyceny i przeniesienia własności lokalu.
8. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany przed podpisaniem umowy.
9. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali i gruntów następuje na podstawie aktu notarialnego umowy o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokalu.
10. Wartość ewidencyjna lokali i gruntów, na które została zawarta umowa przeniesienia własności lokali, tj. wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale.
11. Z należnej osobie uprawnionej kwoty zwrotu wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni nadziei opróżnienia lokalu wedle zasad wskazanych w usm i Statucie, w tym:
  - zaległości w opłatach eksploatacyjnych i za media, obciążeń kredytu i odsetek wg normatywu,
  - nie wniesiony wkład tytułu modernizacji budynku finansowej z wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - koszty sądowe, egzekucyjne i windykacyjne (w tym np. wszelkie koszty związane z eksmisją lokalu).
12. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu lub jej części powstaje z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu, jednak wypłata może nastąpić dopiero po opróżnieniu lokalu i otrzymaniu przez Spółdzielnię należności wskazanych w punkcie 11 niniejszego Regulaminu. Odsetki za zwłokę należne są dopiero w razie nie dokonania przez Spółdzielnię zwrotu w ciągu 14 dni po uzyskaniu środków od następcy (nabywcy).
13. Rozliczeń wkładu mieszkaniowego nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługuje obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
14. W przypadku, w którym członkostwo w Spółdzielni przysługuje obojgu małżonkom i ustaje ono wobec każdego z nich w różnym czasie, stosuje się wobec każdego z nich przepisy obowiązujące w dniu ustania członkostwa. Wypłata wartości rynkowej lokalu nie może nastąpić przed opróżnieniem lokalu i uzyskaniem środków od następcy (nabywcy)
15. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wkłady mieszkaniowe są ustalane dla każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, członek jest zobowiązany do przyjęcia i dalszej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

## **ROZLICZENIE WKŁADU MIESZKANIOWEGO NA DZIEŃ WYGAŚNIĘCIA PRAWA**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa chwilą ustania członkostwa oraz innych przypadkach wskazanych w Statucie. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na dzień wygaśnięcia prawa, według zasad określonych w art. 11 usm. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności wkład mieszkaniowy, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt długoterminowy zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę kredytu i odsetek do spłaty w wysokości wymaganej zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie kredytów. 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.

## **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO LOKALU**

1. W przypadku zbycia lub zamiany mieszkań własnościowych na podstawie aktu notarialnego właściciele, wchodzi w prawa i obowiązki ciężące na tych mieszkaniach. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków obejmujących lokale.
2. Przed zamiarem zbycia prawa, wszystkie raty spłaty wkładu oraz kredytu i odsetek obciążających lokal, stają się natychmiast wymagalne. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na rzecz członków rodziny: małżonka wstępnych lub zstępnych zobowiązania te przechodzą na nabywców praw.

## **ROZLICZENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA NA DZIEŃ WYGASNIĘCIA PRAWA**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wyliczonej na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt długoterminowy zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami do spłaty w wysokościach określonych w ustawie z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub 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.

3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust.1, 1<sup>a</sup> i 5 usm, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Zaspokojenie wierzytelności Spółdzielni następuje z majątku dłużnika.

W księgach Spółdzielni nie dokonuje się wówczas waloryzacji wkładów budowlanych, jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków obejmujących lokale na podstawie postanowienia Sądu o przysądzeniu ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **POSTANOWIENIA DODATKOWE**

1. Przepisy niniejszego Regulaminu, stosuje się również do spraw wszczętych przed jego wejściem w życie i nie zakończonych do tego dnia. Wszczęciem sprawy w rozumieniu niniejszego przepisu jest wygaśnięcie prawa do lokalu.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy, o których mowa w części „Podstawy prawne”.
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/RN/2015 z dnia 27.04.2015r.
4. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem podjęcia.
5. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 6/RN/2014 z dnia 31.03.2014r.

Sekretarz R.N.

Przewodniczący R.N.

Opinia Radcy Prawnego