

REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W STAŁOWEJ WOLI

I. PODSTAWY PRAWNE

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. nr 188, poz 1848)
Ustawa z dnia 15.12.200 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. nr 119, poz 1116 ze zm)z późniejszymi zmianami Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.Nr 125,poz.873 z 2008 r. Nr. 235,poz.1617 oraz z 2009 r Nr 117 poz 988)
Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz 903 ze zm)
Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Z 2004 r. nr 261, poz 2603 ze zm)
Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. nr 119, poz 1115 ze zm)
Statut Spółdzielni wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.11.2009 r. przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy (zwany dalej Statutem)

II. 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:

- wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez spółdzielnię.

§ 2

Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z 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.

§ 3

Wkład budowlany jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na lokal, dla którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 4

Wartością rynkową lokalu w rozumieniu regulaminu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

§ 5

Osobą uprawnioną do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu jest rzeczoznawca majątkowy. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę może być weryfikowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 6

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osobę na rzecz której dokonuje się wyceny i przeniesienia własności lokalu.

§ 7

Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali i gruntów następuje na podstawie aktu notarialnego, umowy o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 8

Wartość ewidencyjna lokali i gruntów, na które została zawarta umowa przeniesienia własności lokali tj. wartość początkowa umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale.

§ 9

Z należnej osobie uprawnionej kwoty zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego bądź wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni na dzień opróżnienia lokalu wedle zasad wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie, wg poniższej kolejności:

- niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany w tym (nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal) wymagane do spłat na dzień rozliczenia zadłużenie wobec budżetu (dla lokali objętych ustawą o pomocy państwa w spłacie kredytów i odsetek z 30.11.1995 r)
- koszty określenia wartości rynkowej lokalu, jeżeli wygaśnięcie prawa nastąpiło po 23.04.2001 r. i wycenę zleciła Spółdzielnia,
- zaległości w opłatach eksploatacyjnych i za media, obciążenia kredytowe i odsetkowe wg normatywu wymagane do spłaty na dzień rozliczenia,
- poniesione koszty sądowe, egzekucyjne i windykacyjne (w tym wszelkie koszty związane z eksmisją z lokalu),
- inne zobowiązania wobec Spółdzielni,
- należne koszty zastępstwa procesowego.

§ 10

Roszczenie o zwrot wkładu lub jego części bądź wartości rynkowej lokalu powstaje chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu, jednak wypłata może nastąpić dopiero po opróżnieniu lokalu i otrzymaniu przez Spółdzielnię środków od następcy (nabywcy) oraz potrąceniu przez Spółdzielnię należności wskazanych w § 9 niniejszego Regulaminu.

§ 11

Różnice z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu rozliczonych z poprzednim użytkownikiem, a środkami uzyskanymi od następcy z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokalu, zwiększają wynik finansowy gospodarki zasobami Spółdzielni.

§ 12

Rozliczeń wkładu mieszkaniowego nie dokonuje się, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obojgu małżonkom i przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 13

Rozliczenia wkładu pomiędzy byłymi małżonkami w ramach (dobrowolnego) podziału majątkowego po ustaniu małżeństwa – byli małżonkowie ustalają pomiędzy sobą według własnego uznania bez udziału Spółdzielni.

Jednak w przypadku podziału majątku na drodze sądowej, wobec braku porozumienia stron – sąd może dokonać rozliczania wkładu z uwzględnieniem aktualnej wartości rynkowej lokalu.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 14

W przypadku zamiany lokali mieszkalnych do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wkłady mieszkaniowe są przepisywane na nowego lokatora w dotychczasowej wysokości. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, członek jest zobowiązany do przejęcia i dalszej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

2. ROZLICZENIE WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 15

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.

§ 16

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przed 24.04.2001 r. rozliczenie wkładu mieszkaniowego do wypłaty dla osoby (osób) uprawnionych następuje wg członkowskiego kosztu budowy, pomniejszonego o zużycie budynku na dzień wygaśnięcia prawa, minus nie wniesiony wkład mieszkaniowy w kwocie nominalnej.

§ 17

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie od 24.04.2001 r. do 30.07.2007 r. rozliczenie wkładu mieszkaniowego do wypłaty dla osoby (osób) uprawnionej odbywa się wg przepisów art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu. Zasady te obowiązują również, gdy do opróżnienia lokalu doszło po 30.07.2007 r.

Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany na dzień wygaśnięcia prawa według wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na ten dzień zgodnie z regulaminem obowiązującym w tym okresie. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu długoterminowego na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami objętego pomocą państwa lub nieobjętego pomocą państwa.

Kredyt wraz z odsetkami przechodzi do rozliczenia ze Spółdzielnią i jest spłacany do banku przez

Spółdzielnie w wysokości wymaganej zgodnie z ustawą o pomocy państwa z dnia 30.11.1995 r. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, z której oblicza się należny do wypłaty wkład, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 18

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na dzień wygaśnięcia prawa według zasad określonych w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu po 30 lipca 2007 r.

3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 19

W przypadku zbycia lub zamiany mieszkań własnościowych na podstawie aktu notarialnego członkowie 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.

4. ROZLICZENIE WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 20

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed dniem 15.01.2003 r. tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia prawa wg zasad określonych w Regulaminie rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych z 06.03.1997 r. oraz w art. 229 ustawy prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 21

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od dnia 15.01.2003 r. do 30.07.2007 r. rozliczenie z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do lokalu powinno nastąpić wg przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i relacji cenowych obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu w przypadku ustania członkostwa przed 15.04.2004, a w przypadku ustania członkostwa po 15.04.2004 r. wg cen na dzień opuszczenia lokalu.

§ 22

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po 30.07.2007 r. (mieszkalnego, użytkowego, garażu) spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 23

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz 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 odpowiednie przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 24

Przepisy niniejszego Regulaminu z wyjątkiem § 10 stosuje się również do spraw wszczętych przed jego wejściem w życie i niezakończonych do tego dnia. Wszczęciem sprawy w rozumieniu niniejszego przepisu jest wygaśnięcie prawa do lokalu.

§ 25

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy o których mowa w Rozdziale 1 „Podstawy Prawne”

§ 26

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.01.2010 r.

Z tym samym dniem traci moc Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych z 06.09.1997 r. późniejszymi zmianami.