

REGULAMIN
ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANÝCH
ORAZ ZAWIERANIA UMÓW PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI NA
CZŁONKA SPÓŁDZIELNI I USTANAWIANIA ODREBNEJ
WŁASNOŚCI LOKALI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W
PRZASNYSZU

I. Podstawa prawna

- ustawa z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1285),
- ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 845),
- ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 716),
- ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2204),
- ustawa z 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 2016 r. poz. 1779),
- ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne.

§1

Regulamin określa zasady ustalania wysokości wkładu:

- dla nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla których ustanowione będzie lokatorskie prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu,
- dla ustanowienia odrębnej własności lokali z tzw. „odzysku”.
- w razie wygaśnięcia prawa do lokalu lokatorskiego lub własnościowego .

§2

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z nowej inwestycji, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową lokali zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budowa lokali zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Podstawą ustalenia wysokości wymaganego wkładu dla lokalu nowo budowanego są rzeczywiste poniesione przez Spółdzielnię koszty zadania inwestycyjnego.
4. Ustalenie wysokości kosztu budowy - wkładu następuje w dwóch etapach:
 - o wstępnie na podstawie kosztorysu wynikającego z założeń projektowych,
 - o ostatecznie po zakończeniu i rozliczeniu danej inwestycji.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji określa „Regulamin ustalania wysokości wkładów oraz rozliczenia kosztów budowy i modernizacji budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Przasnyszu.
6. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione prawa określone w § 2 pkt. 1, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wartości wkładu.
7. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
8. Członek Spółdzielni ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
9. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata podlega zwrotowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać dopłaty w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§3

Podstawą do ustalenia tytułu prawnego dla lokalu z tzw. „odzysku” jest wniesienie przez osobę, na rzecz której ma być ustanowiony ten tytuł, wkładu w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu lub wynikającej z przetargu.

§4

1. Ustalona wartość rynkowa przez rzeczoznawcę dla celów rozliczenia z członkami z tytułu wkładów może ulec korekcie wyłącznie w przypadku, gdy ustalony na jej podstawie wkład mieszkaniowy lub budowlany nie może być przez Spółdzielnię uzyskany od członka wyłonionego w drodze przetargu, obejmującego dany lokal.
2. W przypadku o którym mowa w pkt. 1 podstawą rozliczeń jest wartość wynikająca z rozstrzygnięcia przetargowego.

III. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§5

Wkład mieszkaniowy jest to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Kwota ta odpowiada procentowo wyrażonej różnicy między pełnym członkowskim kosztem budowy danego lokalu, a procentowo wyrażoną wartością pomocy finansowej, jaką Spółdzielnia uzyskała ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków, uzyskanych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

§6

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

§7

Wkłady mieszkaniowe bądź budowlane obciążane są z tytułu umorzenia stanowiącego wartość zużycia mieszkań wynoszącego 1,5% (stawka roczna obowiązująca od 01.01.1990r.) Obciążenie to dokonywane jest na podstawie art. 6 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

IV. Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale z nowych inwestycji.

§8

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz na pokrycie innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu i umowy o budowę lokalu zawartej z członkiem. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem) części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lub z innych środków.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§9

1. Członek oczekujący na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

V. Wnoszenie wkładów na mieszkanie, do których wygasło prawo przysługujące innej osobie.

§10

1. Członek 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 tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada o której mowa w pkt.2 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osoby bliskie wnoszą wkład mieszkaniowy równy wkładowi należnemu, który Spółdzielnia zwróciłaby osobie zwalnającej lokal.

§11

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany według aktualnej wartości rynkowej, ale nie mniejszy niż wypłacono osobie uprawnionej.

§12

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

VI. Rozliczenia z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu.

§13

Spółdzielcze prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§14

Po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz mieszkające w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Zawiadamiając o przetargu przez publiczne ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§15

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i przekazania tego lokalu Spółdzielni, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli 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 oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie wszystkich osób zamieszkających w tym lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
4. Jeżeli wartość rynkowa lokalu, do którego przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo uzyskana w drodze przetargu jest wyższa od wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę do rozliczenia wkładu, przyjmuje się wartość ustaloną przez rzeczoznawcę. Powstała różnica staje się dochodem Spółdzielni.
5. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek rozliczenia się z tytułu wkładu mieszkaniowego, a obowiązek ten obciąża wówczas małżonka, któremu przypadło prawo do lokalu. Zasada ta znajduje również zastosowanie w przypadku rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, a o rozliczeniu wkładu mieszkaniowego decyduje sąd na podstawie prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego, chyba że byli małżonkowie zawarli umowę notarialną.

6. Osoba bliska ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązana jest wpłacić wartość wkładu mieszkaniowego na podstawie operatu szacunkowego wyliczonego przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że spadkobiercy osoby, której wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dokonali zrzeczenia się swojej części wkładu na rzecz spadkobiercy, który wystąpił z wnioskiem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa. Wpłata wkładu spadkobiercom nie zrzekającym się z przypadającej im części wkładu zostanie dokonana po wpłacie brakującej części wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia ustali wartość wkładu mieszkaniowego na podstawie operatu szacunkowego i podzieli go na spadkobierców zgodnie z postanowieniem sądu lub aktem notarialnym poświadczenia dziedziczenia. Koszt operatu szacunkowego pokrywa osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
7. Udokumentowanie posiadanego pełnego wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się będzie podstawą do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

§16

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 15 i 16 Statutu 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.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym wysokość wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§17

1. 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.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym wysokość wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto potrąca się zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o którym mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie osób zamieszkających w tym lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu. W takim przypadku z wkładu potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. Jeżeli wartość rynkowa lokalu, do którego przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo uzyskana w drodze przetargu jest wyższa od wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę, do rozliczenia wkładu przyjmuje się wartość ustaloną przez rzeczoznawcę. Powstała różnica staje się dochodem Spółdzielni.
7. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.3 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
8. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w punkcie 1,2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
9. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
10. Spółdzielnia ustanawia na rzecz nowego nabywcy prawo odrębnej własności do tego lokalu.
11. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zbywalne na rzecz innych osób w drodze umowy notarialnej.
Przed zamiarem zbycia prawa wszystkie koszty, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stają się wymagalne.

§19

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wg wartości nominalnej zgodnie z podpisaną umową.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu i wniesienie środków przez nowego członka, z którym zawarto umowę.

VII. Rozliczenie wkładów i pozostałe rozliczenia finansowe z tytułu przekształcenia tytułów prawnych do lokali.

§20

1. Członek, któremu przysługuje **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia dokonała przeniesienia na członka własności lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

VIII. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka posiadającego lokatorskie prawo do lokalu.

§21

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu, przeniesienia własności lokalu:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego, wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
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 pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§22

W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 21 pkt. 1, 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu Państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§23

Koszt zawarcia umowy, o której mowa w § 21 oraz koszt założenia księgi wieczystej i wpis do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

IX. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni posiadającą własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§24

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu. Umowę zawiera się w formie aktu notarialnego po dokonaniu przez niego:
 - spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową przez wniesienie całości wkładu budowlanego z części przypadającej na jego lokal oraz odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat określonych w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym pokrycie przypadającego na jego lokal niedoboru na działalności eksploatacyjnej za rok ubiegły.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszt założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka lub osobę nie będącą członkiem, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Przeniesienie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności nie wymaga wyceny przez rzeczoznawcę. Rozliczeniu podlega wartość ewidencyjna mieszkania z ewidencyjną wartością wkładu.
4. Członek wnioskujący o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany wpłacić należności o których mowa w pkt. 1 warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd.

X. Rozliczanie zamian i zbycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§25

W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego, członek nabywający to prawo wchodzi w prawa i obowiązki członka zbywającego prawo do lokalu. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładu budowlanego, a jedynie następuje zmiana imienia i nazwiska członka przejmującego to

prawo. Zbycie własnościowego prawa do lokalu może dotyczyć tylko mieszkań, na które został wniesiony pełny wkład budowlany.

XI. Zasady rozliczeń wkładów budowlanych z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

§26

1. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu przez członka w przypadku zwolnienia tego lokalu jest dokonywane za pośrednictwem Spółdzielni w ramach wartości rynkowej lokalu.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między członkami zainteresowanymi.

XII. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

§27

1. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu przez członka w przypadku zwolnienia tego lokalu jest dokonywane za pośrednictwem Spółdzielni w ramach wartości rynkowej lokalu.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między członkami zainteresowanymi.

§28

Wpływy z wpłat członków z tytułu przekształceń spółdzielczego prawa lokatorskiego i przeniesienia w odrębną własność przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeń kredytu, obciążającego dany lokal.

XIII. Wyksięgowanie wartości lokali z ewidencji księgowej

§29

1. Wartość księgowa lokali na które została zawarta umowa o przeniesienie odrębnej własności lokali, tj. wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale.
2. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokalu następuje na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego o przeniesienie lub ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
3. Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych następuje w proporcji wynikającej z wartości początkowej i wysokości umorzeń dla danego lokalu do wartości początkowej nieruchomości, w której się znajduje.

4. Nie podlegają wyksięgowaniu z ksiąg wartości początkowe i umorzenia stanowiące mienie Spółdzielni. Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku przeniesienia praw własności lokali, w części finansującej mienie Spółdzielni są przeznaczone na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§30

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r., ustawy z 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw i Statutu.

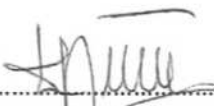
§31

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 21/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w z dnia 29.01.2023 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.



Halina Łączyńska

Sekretarz Rady Nadzorczej



Danuta Ambroszkiewicz

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

