

4

UCHWAŁA NR 81/2013
Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 24.10.....2013 r.

w sprawie:

zatwierdzenia „Regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu z posiadaczami spółdzielczych praw do lokali”

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Regulamin ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu z posiadaczami spółdzielczych praw do lokali” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu w sprawie ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu z członkami Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Nr 33/2011 z dnia 26.05.2011 r.

§ 3


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



RADCA PRAWNY
Tadeusz MOJSA
W-wa 5717

Uzasadnienie do uchwały nr ...81...
z dnia 24.10.....2013r.

Zmiana „Regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu z posiadaczami spółdzielczych praw do lokali” dokonywana jest między innymi w związku przystąpieniem Spółdzielni do realizacji nowych inwestycji na zasadzie budowy lokali dla członków spółdzielni w systemie spółdzielczym, którzy wnosić będą do spółdzielni wkłady budowlane na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokale.

Do regulaminu zostały również wprowadzone zmiany związane z wejściem w życie Ustawy z 19 sierpnia 2011 roku o zmianie niektórych form popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiające przekształcanie w odrębną własność lokali wybudowanych przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Wprowadzone zostały zmiany dotyczące dokonywania rozliczeń w związku wygaśnięciem spółdzielczego prawa lokatorskiego i własnościowego. Zmiany te zostały dokonane w związku z koniecznością uregulowania terminów rozliczeń w sytuacjach, kiedy lokal zdawany do spółdzielni nie od razu znajduje nabywcę.

Przy tej okazji w regulaminie uporządkowane zostały numery ustępów i punktów wg obowiązujących zasad.

REGULAMIN

ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu z posiadaczami spółdzielczych praw do lokali.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848).
2. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222.) .
3. Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000037902 w dniu 25.01.2008 r. z późn. zm.
4. Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, ustalaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych(t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.763).

§ 2

1. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - 1) ustanawianiem tytułów prawnych do lokali spółdzielczych w nowo budowanych budynkach;
 - 2) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu;
 - 3) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię;
 - 4) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.
2. Zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na dane lokale określa odrębny regulamin.

§ 3

1. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest różnica między przypadającymi na lokal kosztami budowy, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wkład budowlany jest związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub z prawem odrębnej własności lokalu.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
5. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Wkład mieszkaniowy lub budowlany członek powinien wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz prawa do lokalu.
7. W uzasadnionych przypadkach wkład, o którym mowa w ust. 6 może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po zasiedleniu lokalu:
 - 1) zaliczka na wkład nie może być mniejsza niż 50 % wymaganego wkładu;
 - 2) pozostałe 50 % wymaganego wkładu wraz z określonymi umownymi odsetkami (w skali roku) winno być wniesione w okresie nie dłuższym niż 3 lata od dnia zawarcia umowy;
 - 3) wysokość zaliczki i terminy dokonywania wpłat pozostałej części wkładu określa Zarząd w podpisanej przez obie strony umowie o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu.

II. Wkłady na lokale z nowych inwestycji

§ 4

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie w umowie zawartej z członkiem Spółdzielni o budowę lokalu na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej i planowanych kosztów budowy przypadających na lokal;
 - 2) ostatecznie na podstawie obmiarów powierzchni użytkowej lokali z natury i ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego sporządzonego w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się pozwolenia na użytkowanie.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustalonym wkładem mieszkaniowym lub budowlanym a wkładem wynikającym z ostatecznego rozliczenia – członek obowiązany jest do uzupełnienia tej różnicy w terminie 3 miesięcy od daty ostatecznego rozliczenia.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia wystąpi nadpłata wniesionego wkładu - Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić tą nadpłatę w wartości nominalnej (bez odsetek) w terminie 30 dni od daty tego rozliczenia.

§ 5

1. Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany określa umowa zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni i członkiem Spółdzielni o budowę danego lokalu.
2. Dla lokali realizowanych przy udziale kredytu bankowego rozliczenia z tytułu wnoszonych wkładów ustala się z uwzględnieniem umowy kredytowej z bankiem. Wysokość kredytu przypadającego na lokal ustala się w takiej samej proporcji w jakiej pozostaje ostateczny koszt budowy lokalu do kosztów zadania inwestycyjnego, chyba że umowa kredytowa stanowi inaczej.

§ 6

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych oraz odpowiednio wnoszone wkłady mieszkaniowe i budowlane korygowane są współczynnikami atrakcyjności z tytułu położenia lokalu:
 - 1) w budynkach czterokondygnacyjnych:

a) Parter	- 5%
b) I i II piętro	+ 3%
c) III piętro	- 1%
 - 2) w budynkach pięciokondygnacyjnych:

a) Parter	- 5%
b) I ,II	+ 3%
c) III piętro	0%
d) IV piętro	- 1%
2. Suma współczynników korygujących dla danego budynku (dodatnich i ujemnych) powinna być zrównoważona.

§ 7

Zasady określone w niniejszym rozdziale nie dotyczą lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu budowanych w celu ich sprzedaży na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

III. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu jednak kwotę nie wyższą niż uzyskana przez Spółdzielnię w przeprowadzonym przetargu.
2. Przez wartość rynkową lokalu należy rozumieć jego wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

3. Wysokość wartości rynkowej lokalu należnej osobie uprawnionej, wyliczana jest wg zasad określonych w art. 11 ust. 2¹ i ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Roszczenie osób uprawnionych do wypłaty wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z datą opróżnienia lokalu, wymeldowania wszystkich osób i przejęcia lokalu wraz z kluczami przez Spółdzielnię.
5. Wypłaty wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej dokonuje Spółdzielnia w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez nabywcę lokalu wyłonionego w przetargu.
6. Z należnej osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia z tytułu:
 - 1) opłat za używanie lokalu przez osobę, której prawo do lokalu wygasło wraz z naliczanymi odsetkami;
 - 2) należnych wpłat za modernizację lub remont w części przypadającej na dany lokal (np. docieplenie budynku);
 - 3) kosztów sporządzenia wyceny lokalu, jeżeli wycena została zlecona przez Spółdzielnię;
 - 4) inne należności obciążające osobę, która utraciła prawo do lokalu.
7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się w sytuacjach określonych w art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wartości lokalu powinny być kierowane do współmałżonka, który zachował spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania. Jeżeli na mieszkaniu ciąży zadłużenie z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami przeniesionego do spłaty długoterminowej to drugi małżonek, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powinien złożyć w Spółdzielni zobowiązanie w formie pisemnej i kontynuować spłatę na dotychczasowych zasadach.

§ 9

Członek zwalnający mieszkanie lokatorskie, na którym ciąży kredyt rozliczany przez Spółdzielnię bądź występujący o przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności zobowiązany jest dokonać jednorazowej spłaty kredytu ustalonego na dzień przydziału lokalu pomniejszonego o dotychczasowe spłaty.

§ 10

W przypadku zrzeczenia się przez członka lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub własnościowego prawa do lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni - rozliczeń finansowych z tego tytułu z uprawnionymi osobami dokonuje się według analogicznych zasad jak w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do takich lokali.

§ 11

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego jednak kwotę nie wyższą niż uzyskana przez Spółdzielnię w przeprowadzonym przetargu, pomniejszoną o niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego.

2. W przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami z uwzględnieniem postanowienia ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, ustalaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych.
3. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego na rzecz uprawnionych osób dokonuje się według zasad określonych w § 8 ust. 4, 5, 6.

IV. Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni.

§ 12

1. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej, do rozliczeń ze Spółdzielnią, nie jest ustalana wartość rynkowa lokalu.
2. Na wkład mieszkaniowy wniesiony przez członka uzyskującego lokatorskie prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się na podstawie dostarczonych tytułów prawnych wkład mieszkaniowy osoby, która utraciła lokatorskie prawo do tego lokalu. W ewidencji księgowej nie jest dokonywana waloryzacja wkładu mieszkaniowego do wartości rynkowej w związku z nie opróżnieniem lokalu.
3. Jeżeli na mieszkaniu ciąży zadłużenie z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami przeniesionego do spłaty długoterminowej to członek na rzecz którego ustanawiane jest lokatorskie prawo do lokalu powinien złożyć w Spółdzielni zobowiązanie w formie pisemnej i kontynuować spłatę na dotychczasowych zasadach.
4. Członek oczekujący uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu w wyniku postępowania przeprowadzonego na podstawie „Regulaminu przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym”, wnosi wkład budowlany w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym .
5. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia odrębnej własności do tego lokalu upłynął ponad rok, członek oczekujący zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu. Koszt tej aktualizacji ponosi osoba, której prawo do lokalu wygasło.
6. W pozostałych przypadkach gdy wyłonienie osoby (nie będącej członkiem oczekującym) na rzecz której jest ustanowiona odrębna własność lokalu, nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, członek ten wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym przeprowadzonym na podstawie „Regulaminu przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym”.

V. Rozliczenie z tytułu wkładów przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali.

§ 13

1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności obowiązany jest:
 - 1) spłacić przypadającą na jego lokal część kosztów budowy będącą zobowiązaniami Spółdzielni w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - 2) spłacić nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
 - 3) spłacić zadłużenia z tytułu opłat należnych Spółdzielni.
2. Jeżeli dany lokal jest obciążony kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielanych premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłacanych premii gwarancyjnych to rozliczenia finansowego z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.


§ 14

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu członek ten obowiązany jest:
 - 1) spłacić zadłużenie z tytułu opłat za zajmowany lokal;
 - 2) spłacić ciężące na lokalu zadłużenie z tytułu kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu;
 - 3) spłacić przypadające na lokal obciążenia z tytułu kosztów modernizacji lub remontu budynku (np. docieplenia);
 - 4) spłacić pozostałe zadłużenie ciężące na danym lokalu.
2. Przed podpisaniem aktu notarialnego o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu członek ten obowiązany jest:
 - 1) spłacić obciążające dany lokal zadłużenie z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu wraz z odsetkami na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu;
 - 2) spłacić przypadające na lokal obciążenia z tytułu kosztów modernizacji budynku (np. docieplenia);
 - 3) spłacić inne zobowiązania wobec Spółdzielni dotyczące tego lokalu.

Zasady te stosuje się odpowiednio również do przenoszenia na członka ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w którym członek ten ma prawo do miejsca postojowego.

§ 15

Koszty wyceny lokali oraz opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności (ułamkowy udział we własności wielostanowiskowego garażu) obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub ustanawia ułamkowy udział współwłasności.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mlu'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mlu'.