

Tekst ujednolicony

REGULAMIN

ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń

finansowych z tego tytułu z posiadaczami spółdzielczych praw do lokali.

Uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 81/2013 z dnia 24.10.2013 r.

i obejmujący zmianę wprowadzoną:

- Uchwałą Nr 24/2018 z dnia 11.10.2018 r.

Otwock, Wrzesień 2018

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848).
2. Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) .
3. Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla M.St. Warszawy w Warszawie w dniu 25.01.2008 r. nr KRS 0000037902 z późniejszymi zmianami.
4. Ustawy z dnia 30 XI 1995 r. o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych Dz. U nr 5/96 poz. 32 z późniejszymi zmianami.

§ 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.

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 mieszkania jest różnica między przypadającymi na lokal kosztami budowy lokalu 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 *miesiący* 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

Koszty budowy lokali mieszkalnych oraz odpowiednio wnoszone wkłady mieszkaniowe i budowlane, korygowane są współczynnikiem w zależności od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- a) Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej większej niż 66 m² – współczynnik korygujący minus 6%,
- b) Pozostałe lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej mniejszej niż 66 m² bez stosowania współczynników korygujących.

§ 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 należnej osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu wyliczana jest wg zasad określonych art. 11 ust. 2¹, 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 osobie uprawnionej dokonuje Spółdzielnia w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez nabywcę lokalu wyłonionego w przetargu.
6. Z należnej osobie uprawnionej wartości rynkowej 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 zmianę czy też przekształcenia prawa lokatorskie 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 kwotą 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 (*Dz. U z 1996 r Nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami.*)
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.

§ 12

Opłaty eksploatacyjne za lokal między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji dla nowego użytkownika obciążają koszty zarządu ogólnego Spółdzielni pozostałe koszty działalności.

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

§ 13

1. 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 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 tego mieszkania albo usprawiedliwiła uchybienie terminu.
2. Na wkład mieszkaniowy wniesiony przez członka uzyskującego lokatorskie prawo do lokalu 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 tego mieszkania 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.
6. W takim wypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi osoba, której prawo do lokalu wygasło.
7. 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.

§ 14

4. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 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.
5. Jeżeli dany lokal jest obciążony kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielanych premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłacanych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r Nr 5 z późniejszymi zmianami) to rozliczenia finansowego z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.

§ 15

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 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 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.

§ 16

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.

.....

Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą Nr 81/2013 z dnia 24.10.2013 r. uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/2018 z dnia 11.10.2018 r.