

REGULAMIN WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

WSTĘP

Z dniem 15.01.2003r weszły w życie przepisy nowelizujące ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4 poz.27) zwanej dalej ustawą. Nowelizacja nastąpiła ustawą z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2002 r. nr 240 poz.2058). Zasady ustalenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, rozliczeń z tego tytułu, sposób ustalony jest w niniejszym regulaminie.

I. ZASADY OGÓLNE

1. Wkłady mieszkaniowe

Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomoc ze środków publicznych lub z innych środków.

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.

2. Umorzenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Wartość umorzenia mieszkania ustala się za każdy rok w wysokości: 1% do 1989 r. i 1,5% od 1990 r. i obciąża ona odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych dla lokali mieszkalnych oraz dla lokali użytkowych na podstawie tabeli amortyzacji środków trwałych.

II. ZWROT WKŁADÓW ZA ZWOLNIONE MIESZKANIE LOKATORSKIE I WŁASNOŚCIOWE

Wygaśnięcie prawa

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się dług obciążającego członka z tytułu przypadającej na jego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jej części jest opróżnienie

mieszkania.

Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Członek Spółdzielni otrzymujący przydział lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie wypłaconej osobie uprawnionej.
Nie spłacony kredyt wraz ze skapitalizowanymi odsetkami może być przyjęte do ratalnej spłaty na warunkach ustalonych z bankiem finansującym budownictwo mieszkaniowe spółdzielni.
Na powyższą okoliczność członek składa odpowiednie oświadczenie.
4. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca sobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa.
5. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu to potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
6. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego, na którym wartość niespłaconego kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od wykorzystanego na ten cel kredytu bankowego jest wyższa od wartości rynkowej tego lokalu, spółdzielnia przyjmuje lokal bez prawa do zwrotu wkładu budowlanego.
7. Członek spółdzielni otrzymujący przydział lokalu do którego wygasło prawo innej osoby wnosi wkład budowlany w kwocie wypłaconej osobie uprawnionej.
8. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
9. W przypadku zmiany mieszkań własnościowych między członkami na podstawie aktu notarialnego członkowie wchodzi w prawa i obowiązki ciężące na tym mieszkaniu. W księgach spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków przyjmujących lokale zamienne. Członkowie przyjmujący mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytu składają odpowiednio oświadczenie o przyjęciu zobowiązań do spłaty.
10. 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 nazwiska i imienia członka przyjmującego to prawo.
11. W przypadku zmiany oraz zbycia własnościowego prawa do lokalu członek zobowiązany jest spłacić wysokość uzyskanego umorzenia na warunkach uzyskanych w przepisach o kredytowaniu budownictwa mieszkaniowego bądź indywidualnej umowy w przypadku przekształcenia prawa do lokalu.

III. WKŁADY NA MIESZKANIA Z ODZYSKU

1. Wkład mieszkaniowy na lokal z odzysku użytkowany dotychczas na zasadach lokatorskiego prawa określa statut Spółdzielni 7.2. § 111,
2. Wkład budowlany na lokal używany dotychczas na zasadach własnościowego prawa do lokalu określa statut Spółdzielni 7.3. § 114,
3. Członek ubiegający się o prawa odrębnej własności, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wynosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

IV. PRZEKSZTAŁCENIE LOKATORSKIEGO PRAWA NA SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

1. Członek przekształcający lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe prawo obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkowa lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.
2. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się członkowi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej. Przepis art. 46¹ Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.
3. Płatność różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, oraz warunki umorzenia części płatności określa statut Spółdzielni § 131.
4. Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dla mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5 poz.32 z późniejszymi zmianami) określa wyżej wymieniona ustawa.

V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu podpisaną aktem notarialnym.
2. Członek zobowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej

lokalu, która określa rzeczoznawca majątkowy.

3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
4. Wpłata różnic pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego określa statut Spółdzielni § 131.
5. Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dla mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 nr 5 poz.32 z późniejszymi zmianami) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w wyżej wymienionej ustawie.
6. Wpływy z wpłat, przeznacza się na:
 - a) spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal,
 - b) na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.

VI. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALI

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywane jest pod warunkiem wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między rynkową wartością danego lokalu a udzieloną na ten lokal pomocą publiczną. Na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową przekazaną spółdzielni.
2. Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia własności lokalu dokonuje się pod warunkiem wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej różnicy między rynkową wartością lokalu a zwaloryzowaną kaucją mieszkaniową przekazaną spółdzielni.
3. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się w taki sposób, aby jej kwota odpowiadała przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu, obowiązującej w dniu wpłaty.

VII. GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE

1. Postanowienia regulaminu dotyczące mieszkań własnościowych i przeniesienia własności odnoszą się odpowiednio do garaży i lokali użytkowych.
2. Wkład budowlany dla lokali użytkowych jest określony w wysokości wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.

3. Wyliczona równowartość własnościowego prawa do lokalu użytkowego nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
4. Wkład budowlany na lokal użytkowy i garaż wnoszony jest jednorazowo przed przydziałem lokalu.

VIII. INNE POSTANOWIENIA

1. Środki finansowe uzyskane z tytułu sprzedaży lokali użytkowych, garaży stanowią wolne środki Spółdzielni.
Środki te mogą być przeznaczone na: fundusz zasobowy, zakupy inwestycyjne, pokrycie nadwyżki kosztów nad dochodami z całokształtu działalności spółdzielni.
Decyzję o przeznaczeniu wolnych środków podejmuje Rada Spółdzielni.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.11.2003 r.

Zatwierdzono na plenarnym posiedzeniu w dniu 29.10.2003 r.
protokół nr 21/03 z dnia 29.10.2003 r.