

# **Regulamin wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali**

## **I. Podstawa prawna.**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U Nr 188 poz. 1848 z 2003r z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz. U 119/2003r poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U z 1996r Nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami).
4. Statut spółdzielni.

## **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.

### § 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 budową 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:
  - wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej, przetargu i kosztorysu ofertowego,
  - ostatecznie – w terminie 90 dni po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię, nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione prawa określone w § 2 pkt. 1 i pkt. 2, stanowi podstawę do określenia

przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu..

2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza rada nadzorcza w formie uchwały.
3. Członek spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem spółdzielni ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
5. 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 członka, na rzecz którego ma być ustanowiony ten tytuł, wkładu w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu bądź części tej wartości, na dzień zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.

### §4.

1. Ustalona wartość rynkowa przez rzeczoznawcę dla celów rozliczenia z członkami z tytułu wkładów może ulec zmniejszeniu o 10%, 20%,30% w kolejnych przetargach w przypadku, gdy ustalony na jej podstawie wkład mieszkaniowy lub budowlany nie może być przez spółdzielnię uzyskany.
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.

#### **IV. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego.**

##### **§ 7.**

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 lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

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.

##### **§ 8.**

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.

##### **§ 9.**

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek (następca), 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 prawa odrębnej własności lokalu, członek (następca), z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 100 statutu spółdzielni.

## V. Rozliczenia z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu.

### § 10.

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.

### § 11.

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 12.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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, o których mowa § 68 ust. 1 pkt. 1 statutu, 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 za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. 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.

### § 13.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe 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 nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami..
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art.7 ust.1 ustawy o spółdzielniach

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

4. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami.

#### § 14.

Rozliczeń, o których mowa w § 12 i §13 dokonuje się według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

#### § 15.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu stosownie do ust.3.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek (następca), z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości podlegającej zwrotowi osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w ust.1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

## **VI. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu z odzysku.**

#### § 16.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 74 statutu oraz w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami..

#### § 17.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości :

- a) rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego – w przypadku członka, o którym mowa w § 91 ust.3 statutu,
- b) w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu –

w przypadku członka, o którym mowa w § 91 ust. 5 statutu.

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

### § 18.

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

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

### § 19.

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 uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 144 ust.1 statutu.

### § 20.

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

### § 21.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

## § 22.

W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 118 statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

## § 23.

Koszt zawarcia umowy, o której mowa w § 19 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 osobę nie będącą członkiem spółdzielni posiadającą własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 24.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym 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 przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 144 ust.1 statutu.
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 zamiany mieszkań własnościowych na podstawie aktu notarialnego, osoby dokonujące zamiany wchodzi w prawa i obowiązki związane z zamienianymi mieszkaniami. W księgach spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk osób przejmujących lokale zamienione. Osoby przejmujące mieszkania obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od

kredytu składają odpowiednio oświadczenie w akcie notarialnym o przejęciu zobowiązań od spłaty.

#### § 26.

W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego, osoba nabywająca to prawo wchodzi w prawa i obowiązki osoby zbywającej prawo do lokalu. W księgach spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładu budowlanego, a jedynie następuje zmiana imienia i nazwiska osoby przejmującej to prawo.

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

#### § 27.

1. Adaptowane pomieszczenia strychowe i inne pomieszczenia niemieszkalne, na lokale mieszkalne lub użytkowe mogą być przedmiotem przeniesienia prawa w odrębną własność.
2. Wkład budowlany na pomieszczenia, o których mowa w pkt. 1 ustala się w wysokości wartości rynkowej określonej w drodze wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę.
3. Koszt wyceny wartości rynkowej oraz koszt przeniesienia prawa, założenia księgi wieczystej oraz wpisów w księgę wieczystą ponosi członek spółdzielni.

### **XII. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.**

#### § 28.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i ponoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

#### § 31.

Wpływy z wpłat członków z tytułu przekształceń spółdzielczego prawa lokatorskiego w prawo z odrębną własnością przeznacza się na spłatę z tytułu umorzenia kredytu obciążającego dany lokal i odprowadza do budżetu państwa.



§ 32.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r., ustawy z 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i statutu spółdzielni.

§ 33.

1. Traci moc Regulamin rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych, zatwierdzony uchwałą rady nadzorczej nr 37/04 z dnia 27.10.2004r.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 33/2012 Rady Nadzorczej Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Końskich z dnia 04.12.2012r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.