



## REGULAMIN

### **ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH, BUDOWLANYCH ORAZ UDZIAŁÓW CZŁONKOWSKICH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU**

#### Podstawy prawne

##### **§ 1**

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o niżej wymienione przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze ( Dz. U. 2018.1285 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018. 845 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. 2018.121 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych ...( Dz. U. 2016. 1779 ze zm.)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

#### Słownik

##### **§ 2**

1. **Wkład mieszkaniowy** to kwota stanowiąca część kosztów budowy przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Jest to różnica między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. **Wkład budowlany** to kwota:
  - a) wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b) wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na lokal, do którego odrębna własność ma być ustanowiona.



3. **Udział członkowski** to wyrażona w pieniądzu wartość, wniesiona przez członka Spółdzielni na podstawie ustawy i Statutu.
4. **Wartość rynkowa** lokalu to wartość określona na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. **Koszt budowy lokalu** to koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal.
6. **Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu** następuje z chwilą ustania członkostwa oraz w innych okolicznościach wskazanych w ustawie i Statucie.
7. **Wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu** następuje z chwilą ustania członkostwa oraz w innych okolicznościach wskazanych w ustawie i Statucie.

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 3**

1. Regulamin określa:
  - 1) zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w związku z:
    - a) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
    - b) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
  - 2) zasady rozliczeń związane z udziałami członkowskimi.

### **Szczegółowe zasady rozliczeń**

#### **§ 4**

Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca odpowiednio:
  - a) niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, część wkładu,
  - b) kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, ustaloną zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa w tym zakresie,
  - c) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,



- d) zaległe opłaty za używanie lokalu wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie,
  - e) koszty procesowe i egzekucyjne,
  - f) koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty ogłoszenia przetargów,
  - g) inne zobowiązania powstałe wobec Spółdzielni, a związane z używaniem lokalu, z jego opróżnieniem, wydaniem oraz usunięciem istotnych szkód w lokalu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu rozliczeń dokonuje się po opróżnieniu lokalu, wydaniu go Spółdzielni oraz sprzedaży w ramach zorganizowanego przetargu.
4. Wypłaty, po uwzględnieniu potrąceń o jakich mowa w ust. 2, dokonuje się w terminie 90 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wpłaty wymaganej od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Jeżeli wartość rynkowa lokalu, do którego przysługuje lokatorskie prawo do lokalu, uzyskana w drodze przetargu jest wyższa od wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę, do rozliczenia wkładu, przyjmuje się wartość ustaloną przez rzeczoznawcę. Powstała różnica stanowi dochód Spółdzielni.
6. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie, nie dokonuje się w przypadku śmierci jednego z małżonków, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługiwało obojgu. W takiej sytuacji prawo do lokalu przypada drugiemu małżonkowi, zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i odpowiednim postanowieniem Statutu. Roszczenia spadkobierców zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego zaspokajane są przez osobę, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu po zgonie współmałżonka.

## § 5

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.



5. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone jest hipoteką, prawo to nie wygasa, lecz z mocy prawa przechodzi na Spółdzielnię. Spółdzielnia jest obowiązana do wypłaty osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności, o których mowa w § 4 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką, dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

6. Jeżeli wartość rynkowa lokalu, do którego przysługuje własnościowe prawo do lokalu, uzyskana w drodze przetargu, jest wyższa od wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę, do rozliczenia wkładu, przyjmuje się wartość ustaloną przez rzeczoznawcę. Powstała różnica stanowi dochód Spółdzielni.

## § 6

Ustanowienie nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup>.

2. W przypadku zastosowania art. 15 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz ponownego ustanowienia lokatorskiego prawa, po wykluczeniu, wkład mieszkaniowy zgromadzony na koncie Spółdzielni przepisywany jest w wysokości nominalnej.

3. Ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu.

4. Jeżeli pomimo prawidłowego ogłoszenia przetargu nie dojdzie do jego rozstrzygnięcia, z powodu braku osób przystępujących do przetargu, Zarząd Spółdzielni otwiera kolejne postępowanie przetargowe. W każdym kolejnym postępowaniu Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą, przy czym nie może być niższa od sumy wszystkich kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej wynikających z faktu przejęcia lokalu do dyspozycji.

5. Z osobą nabywającą prawo odrębnej własności do lokalu, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę w formie aktu notarialnego. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata kwoty wylicytowanej w drodze przetargu.

6. Koszt sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym pokrywa osoba na rzecz, której Spółdzielnia przenosi prawo odrębnej własności lokalu.

## § 7

Rozliczenia związane z udziałami członkowskimi.

1. Udziały członkowskie zwracane są w przypadku:

a) zbycia prawa do lokalu w Spółdzielni,



b) śmierci członka, któremu przysługiwało prawo do lokalu w Spółdzielni (spadkobiercom, osobom uprawnionym),

c) ustania członkostwa na podstawie przepisów Ustawy wskazanej w § 1 pkt 2 niniejszego Regulaminu z wyłączeniem przypadku, o którym mowa w ust. 2.

2. Zwrotu udziałów nie dokonuje się w przypadku ustania członkostwa, poprzez jego wypowiedzenie przez osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu.

3. Jeśli członek Spółdzielni posiada kilka tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni, a nie zbywa wszystkich praw, zwraca się tylko te udziały, które związane były ze zbywanym prawem do lokalu.

4. Członek spółdzielni nie może, przed ustaniem członkostwa, żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały (nie dotyczy to jednak wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu). Zwrot tych wpłat nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni (art. 19 § 2).

Zwrotu dokonuje się na pisemne żądanie byłego członka bądź jego spadkobiercy. Zwrotu dokonuje się na konto bankowe wnioskodawcy lub w kasie Spółdzielni Mieszkaniowej. Dopuszcza się także możliwość zarachowania kwoty podlegającej zwrotowi na poczet należności przysługujących Spółdzielni, poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności.

5. Spadkobierca byłego członka wraz z żądaniem o jakim mowa w ust. 4 zobowiązany jest złożyć do Spółdzielni dokumenty stanowiące podstawę nabycia spadku. W przypadku zgłoszenia się kilku spadkobierców Spółdzielnia dokona wypłaty udziałów członkowskich odpowiednio w częściach określonych w dokumentach spadkowych lub na rzecz jednego ze spadkobierców zgodnie wskazanego przez wszystkich pozostałych.

6. Zwrot udziałów następuje według ich wartości nominalnej.

7. Jeżeli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany, po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, zwrot wpłaconych udziałów następuje po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało prawo do lokalu.

8. W przypadku zbycia prawa do lokalu wraz z udziałami ich wartość nominalna podlega zarachowaniu na rzecz nabywcy prawa.

9. Zgodnie z Ustawą Prawo spółdzielcze roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od daty wymagalności.



## **Postanowienia końcowe**

### **§ 8**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w dniu 14 grudnia 2023 roku uchwałą nr 03/12/2023.
2. Traci moc "Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych " zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/09/1997 z dn. 25.09.1997 r., z późniejszymi zmianami.