



**Regulamin finansowania kosztów przekształcenia
prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości,
będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu**

W związku z podjęciem działań mających na celu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, ustala się następujące zasady finansowania kosztów przekształcenia.

§ 1

1. Koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności pokryje Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu z wpłat uprawnionych, tzn. osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zarówno mieszkalnego, jak i o innym przeznaczeniu, zwanego w dalszej części „lokałem”, znajdującego się w budynkach zlokalizowanych na tym gruncie oraz ze środków pozyskanych z kredytu bankowego.
2. Niezależnie od ustaleń, o których mowa w § 1 pkt 1, na wniosek osoby, której przysługuje odrębna własność lokalu zlokalizowanego na danej nieruchomości istnieje możliwość zawarcia porozumienia o finansowaniu kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności ze środków pozyskanych z kredytu bankowego uruchomionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu, na warunkach określonych poniżej.

§ 2

Podstawą określenia kwoty stanowiącej koszty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności, o których mowa w § 1, będzie decyzja właściwego organu administracji publicznej wydana w oparciu o treść operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Do kwoty, o której mowa powyżej doliczone zostaną środki finansowe niezbędne do pokrycia dodatkowych kosztów (m.in. koszty operatu szacunkowego, zgody Banków, opłaty administracyjne, skarbowe i sądowe) związanych z przedmiotową procedurą.

§ 3

1. Rozliczanie kosztów, o których mowa w § 2 następować będzie indywidualnie dla każdej nieruchomości oraz w odniesieniu do danego lokalu.
2. Wysokość opłaty z tytułu kosztów, o których mowa powyżej ustalona zostanie proporcjonalnie do udziałów poszczególnych lokali wskazanych w prawomocnych uchwałach Zarządu dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
3. W przypadku nieruchomości, dla której nie została podjęta uchwała, o której mowa powyżej, podstawę wyliczenia opłaty stanowić będzie powierzchnia użytkowa lokalu.

§ 4

1. Ustala się, że pokrycie kosztów całej operacji, o której mowa w § 2 następować będzie w pierwszej kolejności z wpłat jednorazowych dokonanych przez uprawnionych.
2. Pozostała kwota zostanie sfinansowana ze środków pozyskanych z kredytu bankowego za zgodą uprawnionych, która to zgoda zostanie zawarta w treści porozumienia w sprawie uzgodnienia warunków zasad finansowania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
3. Spłata uruchomionego kredytu wraz z jego odsetkami i innymi kosztami bankowymi, administracyjnymi, sądowymi oraz skarbowymi będzie obciążała solidarnie wszystkich uprawnionych z danej nieruchomości, którzy nie dokonali wpłat jednorazowych.

§ 5

1. Zapłata kwoty, o której mowa w § 3 następować będzie jednorazowo lub w ratach określonych przez Zarząd Spółdzielni i uzgodnionych z uprawnionym w formie porozumienia w sprawie uzgodnienia warunków zasad finansowania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
2. Zapłata wnoszona będzie na wskazane przez Zarząd Spółdzielni konto bankowe i w terminach uzgodnionych w porozumieniu, o którym mowa w § 5 pkt 1.
3. W przypadku wyboru spłaty ratalnej kwoty, o której mowa w § 3, ustala się, że płatna ona będzie łącznie z opłatami za użytkowanie lokalu.
4. Dla osób, które nie dokonają uzgodnień z Zarządem Spółdzielni odnośnie sposobu zapłaty kwoty, o której mowa w § 3 ustala się płatność ratalną według zasady określonej w pkt 3 niniejszego paragrafu.

§ 6

Niezależnie od ustaleń, o których mowa w § 5 pkt 1 i 3, 4 na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na dokonanie jednorazowej spłaty opłaty, o której mowa w § 3. Wysokość opłaty zostanie ustalona na dany dzień spłaty. Ponadto, jeżeli będzie to wynikać z umowy zawartej z bankiem zostaną one obciążone kosztami bankowymi z tytułu wcześniejszego uregulowania należności.

§ 7

W przypadku zamiaru zbycia spółdzielczego prawa do lokalu, a także złożenia wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu, osoby zainteresowane zobowiązane są do dokonania jednorazowej spłaty kwoty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wyliczonej na dany dzień spłaty. Ponadto, jeżeli będzie to wynikać z umowy zawartej z bankiem zostaną one obciążone kosztami bankowymi z tytułu wcześniejszego uregulowania należności.

§ 8

Ustala się, że niezależnie od daty ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w budynkach zlokalizowanych na tym

gruncie zobowiązane są do ponoszenia dotychczasowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie ujętej w opłacie za użytkowanie lokalu. Zmiana naliczeń następować będzie każdorazowo z dniem 1 stycznia kolejnego roku kalendarzowego następującego po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej.

§ 9

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczą także osób nie będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu nr 01/05/2024 z dnia 23.05.2024 r.
3. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.