

**R E G U L A M I N   ZASAD WNOSZENIA I ROZLICZEŃ Z  
TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH NA  
LOKALE MIESZKALNE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"PRZEMKO" W PRZEMKOWIE.**

**S P I S   T R E Ś C I**

**I. Zasady ogólne.**

**II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z nowych inwestycji.**

**III. Prawo odrębnej własności lokalu z nowych inwestycji**

**.IV. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z odzysku.**

**V. Rozliczenia wkładów w przypadku wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokalu**

**VI. Rozliczenie finansowe z tytułu posiadania spółdzielczych praw do lokali i udziałów.**

**VII. Czynności związane z przekształcaniem tytułów prawnych do lokali.**

**VIII. Wyksięgowanie wartości lokali z ewidencji księgowej.**

**IX. Postanowienia końcowe.**

Regulamin opracowano na podstawie:

- Ustawy z dnia 16.09.1982r Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
- Ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
- Ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali.
- Ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
- Statutu Spółdzielni.

## **I. ZASADY OGÓLNE.**

### **§ 1.**

1. Podstawą ustalenia wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Koszty wyceny i sporządzenia operatu ponosi członek spółdzielni lub osoba uprawniona. W przypadku, gdy nie jest możliwe obciążenie członka spółdzielni, lub osoby uprawnionej kosztami wyceny i sporządzenia operatu, koszty pokryje spółdzielnia.
2. Pod pojęciem modernizacji należy rozumieć istotne trwałe ulepszenia, poprawę własności użytkowych, rozbudowę adaptację budynku do lokalu. Ogół nakładów modernizacyjnych zwiększa wartość budynku lub lokalu.
3. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nie zaliczone do kosztów budowy nakłady, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
4. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni , wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

5. Nakładów, o których mowa w ust. 4 nie zalicza się na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. Wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
6. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie obejmują wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z NOWYCH INWESTYCJI.**

### **§ 2.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni, jeżeli funkcjonują przepisy o kredytowaniu i umarzaniu części kredytu lub innej pomocy bezzwrotnej finansującej część kosztów budowy lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych.

2. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

3. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu) lub innych bezzwrotnych środków.

4. Po zakończeniu budowy lokalu, spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

5. Rozliczenie kosztów budowy lokalu mieszkalnego dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia budowy, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie - po zakończeniu budowy i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów poniesionych przez spółdzielnię.

6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali mieszkalnych nowo oddanych do użytku, zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład mieszkaniowy spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na ten wkład.

7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie:

1) jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy, spółdzielnia ponosi również koszty sporządzenia operatu szacunkowego;

2) jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka SM, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu. Członek SM ponosi również koszty sporządzenia operatu szacunkowego.

### **III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU Z NOWYCH INWESTYCJI.**

#### **§ 3.**

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wartości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokali oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) termin zawarcia umowy przeniesienia własności po zakończeniu realizacji inwestycji.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w okresie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym (w części wniesionej) na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Członek nabywający ekspektatywę wchodzi w prawa i obowiązki określone w umowie o budowę lokalu.

4. Po zakończeniu budowy, strony zawierają umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności.

5. Rozliczenie kosztów budowy lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia budowy, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie - po zakończeniu budowy i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów poniesionych przez spółdzielnię.

6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

7. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka SM w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek SM ponosi pełne

ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

8. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie:

1) jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących do stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy. Spółdzielnia ponosi również koszty sporządzenia operatu szacunkowego;

2) jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu. Członek SM ponosi również koszty sporządzenia operatu szacunkowego.

#### **IV. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z ODZYSKU.**

##### **§ 4.**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomoc ze środków publicznych lub 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. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 46 statutu spółdzielni oraz zobowiązuje się do spłaty pozostałego długu

obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

3. Jeżeli pomiędzy datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu na dzień ustanowienia nowego prawa.
4. Zasada, o której mowa w ust.3 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 68 statutu.
5. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przed 24.04.2001r wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu na dzień ustanowienia nowego prawa.
6. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań lokatorskich między członkami SM "Przemko", członkami innych spółdzielni lub z osobami posiadającymi lokale mieszkalne w dyspozycji innego zarządcy, wkłady mieszkaniowe są ustalane na dzień zmiany lokali według wartości rynkowej lokalu. Z członkami spółdzielni, którzy dokonali zamiany lokali mieszkalnych zawierane są umowy ze spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.
7. Członek spółdzielni jest zobowiązany wnieść w całości wkład mieszkaniowy przed zawarciem umowy o ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. W wyjątkowych przypadkach, przed zawarciem umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, zarząd spółdzielni może wyrazić zgodę na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego w formie ratalnej.

## **§ 5.**

W przypadku modernizacji budynku członek SM, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu, jest zobowiązany pokryć koszty takiej inwestycji w wysokości odpowiadającej udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej.

## **V. ROZLICZENIA WKŁADÓW W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.**

### **§ 6.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy zwaloryzowany na dzień wygaśnięcia prawa lub 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 postanowieniem statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się w szczególności niewniesiony 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, a 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 przysługującej członkowi kwoty wartości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu potrąca się również:

- 1) kwoty zaległych opłat,
- 2) koszty określenia wartości rynkowej lokalu
- 3) koszty związane z ogłoszeniem przetargu,
- 4) należne opłaty za okres eksploatacji i utrzymania lokalu, w związku z roszczeniem wynikającym z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- 5) koszty komorniczego postępowania egzekucyjnego,
- 6) koszty dodatkowe poniesione przez spółdzielnię konieczne do skutecznego przeprowadzenia eksmisji i odzyskania lokalu tj.:
  - a) koszty transportu ruchomości dłużnika,
  - b) koszty zakwaterowania eksmitowanych osób do pomieszczeń tymczasowych,
  - c) koszty związane z zabezpieczeniem postępowania egzekucyjnego od strony prawnej i technicznej,



- d) koszty poniesione przez spółdzielnię na rzecz firmy windykacyjnej a dotyczące wykonanych czynności związanych z odzyskaniem lokalu i długi,
- e) inne koszty obciążające lokal i członka.

W przypadku, gdy należna do zwrotu wartość rynkowa lokalu zostanie określona w wyniku przeprowadzonego przez spółdzielnię przetargu, użytkownik lokalu lub osoba uprawniona zostanie obciążona opłatami za lokal do dnia rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1-2 jest opróżnienie lokalu

5. Zwrot wkładu mieszkaniowego za lokal mieszkalny, do którego wygasło lokatorskie prawo przed 24.04.2001r ustala się według stanu prawnego i zasad finansowych obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa a określonych w statucie i regulaminie.

6. W przypadku, gdy osoba zadłużona spłaci całość zobowiązań wobec spółdzielni i wystąpi o przyznanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, spółdzielnia odstąpi od żądania opróżnienia lokalu i wykonania eksmisji. Będzie jednak wówczas zobowiązana zapłacić spółdzielni wszelkie koszty poniesione przez spółdzielnię na rzecz firmy windykacyjnej a dotyczące wykonanych czynności związanych z odzyskaniem lokalu i długu.

## **§ 7.**

Różnice z tytułu wkładów mieszkaniowych wypłaconych poprzedniej osobie a wpłaconych wkładów mieszkaniowych przez członków SM, z którym zawarto umowy o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali są odnoszone na fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych.

## **§ 8.**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przed dniem 15.01.2003r tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 19.12.2002r o zmianie ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 240 z 2002r, póź 2058) wnosi wkład budowlany według wartości rynkowej lokalu na dzień ustanowienia nowego 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.

2. Jeżeli datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany ustalony według wartości rynkowej lokalu.

### **§ 9.**

1.W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego:

1) w wyniku wzajemnej zamiany mieszkań pomiędzy członkami SM "Przemko" posiadającymi różne prawa do lokali mieszkalnych, tj.: lokatorskie i własnościowe,

2) w wyniku wzajemnej zamiany między członkami innych spółdzielni lub z osobami posiadającymi lokale mieszkalne w dyspozycji innego zarządcy,

wkłady budowlane są ustalone na dzień zmiany lokali według wartości rynkowej lokalu. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

2.W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu, które obciążone jest ratalną spłatą wkładu budowlanego lub spłatą kredytu i odsetek, nabywca wstępujący w takie prawa przejmuje do spłaty wkładu budowlanego lub kredyt i odsetki.

### **§ 10.**

W przypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, jest zobowiązany pokryć koszty takiej modernizacji w wysokości odpowiadającej udziałowi danego lokalu w nieruchomości wspólnej.

## § 11.

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu przed 15.01.2003r tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 19.12.2002r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 240, póź 2058 z 2002r) spółdzielnia obowiązana jest ustalić równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu lub nie wniesionego kredytu i odsetek obciążających ten lokal, według zasad określonych w art. 229 i 2291 ustawy z dnia 16.09.1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 54 poz. 288 z 1995r, z późniejszymi zmianami).

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu. Przysługująca sobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, 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 przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

Z przysługującej członkowi kwoty wartości rynkowej lokalu potrąca się również:

- 1) kwoty zaległych opłat,
- 2) koszty określenia wartości rynkowej lokalu
- 3) koszty związane z ogłoszeniem przetargu,
- 4) należne opłaty za okres eksploatacji i utrzymania lokalu, do dnia rozstrzygnięcia przetargowego,
- 5) koszty komorniczego postępowania egzekucyjnego,
- 6) koszty dodatkowe poniesione przez spółdzielnię konieczne do skutecznego przeprowadzenia eksmisji i odzyskania lokalu tj.:

- a) koszty transportu ruchomości dłużnika,

b)koszty zakwaterowania eksmitowanych osób do pomieszczeń tymczasowych,

c) koszty związane z zabezpieczeniem postępowania egzekucyjnego od strony prawnej i technicznej,

d) koszty poniesione przez spółdzielnię na rzecz firmy windykacyjnej a dotyczące wykonanych czynności związanych z odzyskaniem lokalu i długi,

e) inne koszty obciążające lokal i członka.

W przypadku, gdy należna do zwrotu wartość rynkowa lokalu zostanie określona w wyniku przeprowadzonego przez spółdzielnię przetargu, użytkownik lokalu lub osoba uprawniona zostanie obciążona opłatami do dnia rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

5. W przypadku, gdy osoba zadłużona spłaci całość zobowiązań wobec spółdzielni i wystąpi o przyznanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, spółdzielnia odstąpi od żądania opróżnienia lokalu i wykonania eksmisji. Będzie jednak wówczas zobowiązana zapłacić spółdzielni wszelkie koszty poniesione przez spółdzielnię na rzecz firmy windykacyjnej a dotyczące wykonanych czynności związanych z odzyskaniem lokalu i długu.

## **VI. ROZLICZENIE FINANSOWE Z TYTUŁU POSIADANIA SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI I UDZIAŁÓW.**

### **§ 12.**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercy zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności określonych w § 6 i § 11 przypadających Spółdzielni:

1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu

- zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 46 statutu,

2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego

i garażu

- zwrot udziału oraz wartości rynkowej tego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 50 statutu.

2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

### **§ 13.**

Rozliczenie z byłym członkiem, osobami uprawnionymi lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

1/ z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,

2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa / wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu lub z wartości rynkowej ustalonej w drodze przetargu,

3/ z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni lub z wartości rynkowej ustalonej w drodze przetargu

4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

### **§ 14.**

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercy zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej - powinna być dokonana:

1/ z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdanie finansowego przez Walne Zgromadzenie,

2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu na rachunek spółdzielni wartości lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Powyższe ma zastosowanie również w przypadku ubiegania się o wypłatę wkładu mieszkaniowego przez spadkobierców.

3/ z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu na rachunek spółdzielni wartości lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu

przeprowadzonego przez spółdzielnię. Powyższe ma zastosowanie również w przypadku ubiegania się o wypłatę wkładu mieszkaniowego przez spadkobierców.

4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionej w ust. 1 pkt. 2-3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

## **VII. CZYNNOSCI ZWIĄZANE Z PRZEKSZTALCANIEM TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU..**

### **§ 15.**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

### **§ 16.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa zarząd spółdzielni.

3. Osoba, na rzecz której ma nastąpić ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności zobowiązana jest do pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy notarialnej. W szczególności koszty te dotyczą : odpisu księgi wieczystej nieruchomości, wypisu i wyrysu z rejestru gruntów, wypisu z ewidencji budynków. Wysokość opłaty określa zarząd spółdzielni.

### **§ 17.**

1. Członek wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego.

2. W przypadku ubiegania się o przeniesienie własności lokalu, termin o którym mowa w ust.1 nie może być krótszy niż 30 dni od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

3. Przed zawarciem umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu Spółdzielnia podpisuje z członkiem protokół uzgodnień, który określa obowiązki stron oraz zasady i warunki zawarcia aktu notarialnego.

#### **§ 18.**

1. Jeśli do zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wysokość kosztów, o których mowa w ust. 2 określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

#### **§ 19.**

Zasady i warunki finansowe związane z przekształceniem spółdzielczych praw do lokali określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz odpowiednie postanowienia statutu.

### **VIII. WYKSIĘGOWANIE WARTOŚCI LOKALI Z EWIDENCJI KSIĘGOWEJ.**

## **§ 20.**

1. Wartość księgową lokalu, na który została zawarta umowa przeniesienia własności lokalu (wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady) podlega wyksięgowaniu z ewidencji księgowej w ciężar odpowiednich funduszy finansujących ten lokal.
2. Wyksięgowanie z ewidencji księgowej lokalu następuje pod datą sporządzenia aktu notarialnego.
3. Wyksięgowanie wartości początkowej i umorzenia danego lokalu ze środków trwałych następuje o :
  - wartości zwaloryzowanego wkładu
  - wartość umorzenia danego lokalu

Wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu zostaje wyksięgowana z wartości początkowej środków trwałych i umorzenia odpowiednim udziałem w nieruchomości.

## **XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### **§ 21.**

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/2004 z dnia 31 marca 2004 rok.

### **§ 22.**

Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/2011 z dnia. 14.12.2011r.



