

Regulamin wnoszenia i rozliczania wkładów na lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie postanowień § 17 ust.4 Statutu Spółdzielni oraz w oparciu o:

1. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. wraz z późniejszymi zmianami,
2. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. wraz z późniejszymi zmianami,
3. Ustawę o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z dnia 30.11.1995r. wraz z późniejszymi zmianami.

I. Wkłady spółdzielcze.

§ 1

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

II. Warunki ustalania i uzupełnienia wkładów.

§ 2.

1. Ustalenia wkładów dokonuje się w następujących przypadkach:

- **dla wkładu mieszkaniowego:**

- a) dla osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- b) należnego osobie zwalnającej lokal użytkowany na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu lub której lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

- **dla wkładu budowlanego:**

- a) dla osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- b) należnego osobie zwalnającej lokal zajmowany na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- c) wymaganego w przypadku zamiany lokali zajmowanych na warunkach własnościowych praw do lokali.
2. Osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali zobowiązane są uzupełnić wkład mieszkaniowy, bądź budowlany w następujących przypadkach:
- przeprowadzenia modernizacji budynku,
 - nabycia przez spółdzielnię praw do gruntów wraz z kosztami z tym związanymi, w tym dokonania zakupu prawa własności gruntów z zaliczeniem na poczet ceny ich sprzedaży kwoty równej wartości prawa użytkowania wieczystego tych gruntów, przy uwzględnieniu ewentualnie uzyskanej przez spółdzielnię bonifikaty,
 - nabycia praw do gruntu przy przekształceniu spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności w przypadku, gdy wartość prawa do gruntu nie stanowiła kosztów zadania inwestycyjnego.
3. Szczegółowe zasady uzupełnienia wkładów mieszkaniowych, bądź budowlanych określa w stosownej uchwale Rada Nadzorcza Spółdzielni, a w przypadku przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności – Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku realizacji inwestycji w oparciu o umowę zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a Generalnym Realizatorem Inwestycji, określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, określenie zasad ustalenia kosztów budowy lokalu, zasady wnoszenia wkładu, jego wysokość oraz zasady rozliczenia kosztów inwestycji określa umowa pomiędzy zainteresowaną osobą, a Generalnym Realizatorem Inwestycji.
5. Operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu winien być sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego członka Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

III. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 3.

Wkład mieszkaniowy wnoszony jest przez członków spółdzielni ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 4.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zwraca, osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się również koszty uszkodzeń, zużycia lokalu i odnowienia lokalu w sytuacjach szczegółowo określonych w § 5 Regulaminu obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie ich napraw wewnętrznych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale.
4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany

w ust. 1 - 3, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

5. Roszczenie o wypłatę wkładu, albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji spółdzielni.
6. W przypadku braku spadkobierców, rzeczoznawcę majątkowego powołuje Zarząd Spółdzielni, a kosztami wyceny obciąża się wkład mieszkaniowy.

IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 5.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesione przez członka spółdzielni, bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu części 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się również koszty uszkodzeń, zużycia lokalu i odnowienia lokalu w sytuacjach szczegółowo określonych w § 5 Regulaminu obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie ich napraw wewnętrznych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

V. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 6.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, właściciel lokalu jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 7.

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w wyniku przeprowadzonego przetargu. Wysokość ta nie może być niższa niż wartość rynkowa ustalona na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

VI. Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność.

§ 8.

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:

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 56 ust. 1 statutu Spółdzielni.
- c) spłaty kosztów nabycia prawa do gruntu, gdy wartość prawa do gruntu nie stanowiła kosztów zadania inwestycyjnego.

§ 9.

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz kosztów nabycia prawa do gruntu przypadającego na dany lokal,
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) spłaty kosztów nabycia prawa do gruntu, gdy wartość prawa do gruntu nie stanowiła kosztów zadania inwestycyjnego.

§ 10

Koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 8 i § 9 niniejszego regulaminu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Szczegółowe postanowienia umowy określa Zarząd Spółdzielni.

§ 11

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2019 z dnia 28.01.2019r.