

TEKST UJEDNOLICONY

REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH, WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA ORAZ UDZIAŁÓW CZŁONKOWSKICH W EKSPLOATOWANYCH BUDYNKACH FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Dział I

Podstawy prawne.

§ 1

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

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów... (tekst jednolity Dz. U. z 2003r Nr 119 poz. 1115 z późn. zm.)
5. Statut Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy

Dział II

Słownik.

§ 2

1. **Wkładem mieszkaniowym** związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków na sfinansowanie części kosztów budowy lokalu.
2. Proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą ze środków publicznych lub innych ustala się:
 - na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego lokalu,
 - jeżeli część wkładu mieszkaniowego została pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego do wartości lokalu jest korygowany z tytułu wpłat wnoszonych przez członka w związku ze spłatą rat kredytu.
3. **Wkładem budowlanym** związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu jest wartość odpowiadająca pełnym kosztom budowy tego lokalu.

4. Przez **koszt budowy** lokalu rozumie się ostateczny koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na przydzielony lokal.
5. **Udział członkowski** jest to wyrażona w pieniądzu wartość w wysokości określonej w Statucie, której wniesienie na rzecz Spółdzielni powoduje określone skutki prawne.
6. **Wartością rynkową** lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest wartość określona przez rzeczoznawców majątkowych, na zlecenie Spółdzielni, zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy dokonany przez rzeczoznawcę może być zakwestionowany tylko w trybie określonym przepisami w/w ustawy.
7. Spółdzielcze prawo do lokalu **wygasa** z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie.

Dział III

Zasady ogólne.

§ 3

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - a) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) ustanowieniem odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię,
 - c) zamianą lokali oraz przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych w nowo wybudowanych budynkach określa odrębny regulamin.
2. Z należnej osobie uprawnionej kwoty wkładu, wartości rynkowej prawa Spółdzielnia potrąca swoje należności wzajemne na dzień opróżnienia lokalu tj.:
 - a) zaległości w opłatach eksploatacyjnych wraz z odsetkami,
 - b) kwoty obciążenia z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami do spłaty w wysokościach wynikających z ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów... z późn. zm., w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - c) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - d) koszty remontu lokalu, jeżeli został on przekazany Spółdzielni w stanie nieodnowionym,
 - e) koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty ogłoszenia przetargu,
 - f) koszty sądowe, komornicze i egzekucyjne,
 - g) inne zobowiązania wobec Spółdzielni.

Dział IV

Zasady szczegółowe.

§ 4

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

1. Warunkiem rozliczenia wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest jego opróżnienie i przejęcie przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na dzień wygaśnięcia prawa z uwzględnieniem art. 4 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 03.06.2005r. Dz. U. 2005r. Nr 122 poz. 1024 wg brzmienia: „do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły”.
3. 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.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty należne Spółdzielni zgodnie z zapisami § 3 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
5. Jeśli między datą wygaśnięcia poprzedniego prawa a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa do lokalu zobowiązany jest wnieść wymagany wkład według aktualnej wartości rynkowej lokalu. Koszt określenia zaktualizowanej wartości rynkowej lokalu ponosi członek, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.
6. Rozliczeń wkładu mieszkaniowego nie dokonuje się, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie drugiemu małżonkowi po zgonie małżonka będącego członkiem zgodnie z przepisem art. 14 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 23 Statutu lub w wyniku podziału majątku po rozwodzie lub zniesienia wspólności prawa w czasie trwania małżeństwa.
7. Jeżeli prawo do lokalu wygasa na skutek zgonu członka Spółdzielni a z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu występuje osoba uprawniona zgodnie z dyspozycją przepisu art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i brak jest takiego samego skutecznego i konkurencyjnego wniosku od innych potencjalnie uprawnionych, zalicza się jej na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego część wkładu jaka przypada jej odpowiednio do udziału określonego w podstawieniu o nabyciu spadku lub notarialnym potwierdzeniu dziedziczenia. Roszczenia pozostałych spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która nabyła prawo w wyżej opisany sposób.
8. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, prawo to nie wygasa lecz z mocy prawa przeszło na Spółdzielnię,

ta wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej części wkładu budowlanego, w tym niewniesiony kredyt wraz z odsetkami, jeżeli finansowanie części wkładu pochodziło z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię oraz obciążenia hipoteką.

§5

1. Należności ustalone na zasadach określonych w § 4 wypłacane są w terminie 30 dni od uzyskania przez spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Zasady rozliczeń określone w § 4 stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po 30 lipca 2007r. (tj. po wejściu w życie nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późn. zm.).
3. Rozliczenia dotyczące lokali, do których prawa wygasły przed dniem 30 lipca 2007r. dokonywane są zgodnie z zapisami przepisów obowiązujących w dacie zdarzenia.

§6

Rozliczenia związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię.

1. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze pierwszeństwa wynikającego z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz członka oczekującego w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W pozostałych przypadkach (m.in. brak zainteresowania nabyciem odrębnej własności ze strony członków oczekujących) warunkiem przeniesienia własności na rzecz dowolnej osoby biorącej udział w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu jest wpłata kwoty wylicytowanej i przybitej w drodze przetargu.
3. Postanowienia § 4 pkt 5 stosuje się odpowiednio.

§7

Rozliczenia związane z zamianą lokali oraz przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

1. Spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych podlegają przekształceniu na podstawie przepisów Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
2. Do przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych objętych spłatą kredytu i odsetek na podstawie Ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów... (tekst jednolity Dz. U. z 2003r Nr 119 poz. 1115 z późn. zm) stosuje się zapisy tej Ustawy.
3. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wkłady mieszkaniowe są ustalane dla każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie członka Spółdzielni. Jeżeli część wkładu

mieszkańcowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, członek jest zobowiązany do przejęcia i dalszej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami na zasadach określonych w ustawie, o której mowa w ust. 2.

§8

Rozliczenia związane z wypłatą udziałów członkowskich

1. Udziały podlegają cesji i dziedziczeniu z zastrzeżeniem art. 16A ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje w ich wartości nominalnej w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo (Art. 26 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze), chyba że udziały te zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni (Art. 19 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze).
Wypłaty dokonuje się na pisemny wniosek byłego członka po potrąceniu zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Wypłata udziałów w razie śmierci członka przysługuje spadkobiercom na podstawie postanowienia sądu, notarialnego poświadczenia dziedziczenia lub działu spadku po potrąceniu zobowiązań wobec Spółdzielni, na warunkach określonych w § 81 Statutu Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy członek wskazał osobę, która ma dziedziczyć jego udziały, wypłata wniesionych udziałów następuje na rzecz osoby wskazanej w deklaracji członkowskiej po potrąceniu zobowiązań wobec Spółdzielni.
5. W przypadku wykluczenia z członkostwa z powodu zadłużenia wobec Spółdzielni wniesione udziały zalicza się na poczet zobowiązań wobec Spółdzielni. Spółdzielnia informuje pisemnie dłużnika o kwocie udziałów zaliczonych na poczet zadłużenia.

Dział V

Postanowienia końcowe.

§9

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 21.05.2013r., z mocą obowiązującą od dnia 21.05.2013r.
2. Traci moc Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, wartości rynkowej prawa oraz udziałów członkowskich w eksploatowanych budynkach Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy z dnia 08.01.2013r.

Niniejszy tekst ujednolicony regulaminu uwzględnia zmianę dokonaną Uchwałą Rady Nadzorczej FSM nr 90/11/2014 z dnia 26.08.2014 r. – Aneks nr 1/2014.