

**Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i
budowlanych w
Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu**

Uchwaliła Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
w dniu 31 marca 2009r. Uchwała Nr 11/09

Wersja I - Oryginał

I. PRZEPISY PRAWNE.

§ 1.

Regulamin niniejszy sporządzony został w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze tj. (Dz. U. z 2003 nr 188, poz. 1848 ze zm.),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. (Dz. U z 2003 nr 119, poz. 1116 ze zm.) - zwaną dalej usm.
3. Przepisy określające finansowanie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego wydane w latach od 1957do1989 - wg załącznika Nr 1,
4. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2.

Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, w związku z:

- 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- 2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
- 3) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu,
- 4) ustanowieniem odrębnej własności.

§ 3.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy jego lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy jego lokalu.
3. Przez część kosztu budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część inwestycji przypadającą na przydzielony członkowi lokal, tj. od do ...% kosztu budowy lokalu wg załącznika Nr 2.
4. Procent ten jest określony indywidualnie dla budynku w zależności od roku budowy i obowiązujących w tym czasie zasad kredytowania.
5. Wszystkie zobowiązania wynikające z § 2 członek jest obowiązany wnieść w całości przed otrzymaniem przydziału lokalu w wysokości ustalonej według relacji cenowych obowiązujących na dzień wydania nowego przydziału do lokalu.
6. Wkład budowlany oraz inne koszty Spółdzielni związane z budową lokalu użytkowego lub garażu członek zobowiązany jest wnieść w całości przed przydzieleniem lokalu lub garażu wg wartości rynkowej lokalu lub garażu na dzień wygaśnięcia prawa.

7. Uchwała Zarządu dotycząca wkładów, zaliczek na wkłady oraz warunków i terminów zostaje członkowi doręczona na piśmie listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru.

III. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU NOWO BUDOWANEGO

§ 4

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 5

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu oraz prawo odrębnej własności, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
- 2) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

§ 6

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 7

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 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.

§ 8

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 9

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, 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.

IV. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU "Z ODZYSKU"

§ 10

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie §§ 84 i 85 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 133 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 11

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 134 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 12

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 135 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 13

Członek, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 14

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej 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 postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa § 76 ust. 1 pkt. 1 statutu w tym 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 oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 172 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 15

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie §§ 84 i 85 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 16

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie

wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 17

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 18

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie 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.

2. 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.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 31 marca 2009r. Uchwała Nr 11/09 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Traci moc Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą z dnia 26 października 2000r.

Uchwała Nr 20/2000.

Załącznik Nr 1 do Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

Przepisy określające finansowanie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego wydane w latach od 1957 do 1989

1. Uchwała Rady Ministrów nr 81 z dnia 15.03.1957r. /MP nr 22 poz. 157/
2. Uchwała Rady Ministrów nr 59 z dnia 15.03.1958r. /MP nr 22 poz. 133/
3. Uchwała Rady Ministrów nr 122 z dnia 22.05.1965r. /MP nr 27 poz. 133,
nr 13/1967 poz. 66/
4. Uchwała Rady Ministrów nr 281 z dnia 10.12.1971r. /MP nr 60 poz. 398
MP nr 5/1973 poz. 33
MP nr 10/1973 poz. 60/
5. Uchwała Rady Ministrów nr 50 z dnia 2.03.1981r. /MP nr 9 poz. 69/
Zarządzenie Ministra Finansów z dnia 28.07.1981r. /MP nr 19 poz. 178/
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30.12.1982r. /Dz. U. nr 1/1983 poz. 4/
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23.07.1987r. /Dz. U. nr 23 poz. 132
Dz. U. nr 10/1988 poz. 77
Dz. U. nr 1/1989 poz. 188/
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30.12.1988r. /Dz. U. nr 1/1989
9. Ustawa z 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów
Mieszkaniowych
1996r. /Dz. U. nr 5 poz. 32
Dz. U. nr 106 poz. 496/
1997r. /Dz. U. nr 80 poz. 508
Dz. U. nr 103 poz. 652
10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16.06.1998r. /Dz. U. nr 84 poz. 535/
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18.07.2000r. /Dz. U. nr 64 poz. 748/

Załącznik Nr 2 do Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

Zasady finansowania - wkłady lokatorskie

Budynki z lat 1957 – 1965 - przepisy uchwały nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957r. MP nr 22 poz. 157, uchwała nr 59 z 15 marca 1958r. MP nr 22 poz. 133

1. Wkład mieszkaniowy - 15%

2. Umorzenie kredytu - 1/3 netto /tj. różnicy między kosztami budowy, a wkładem/

3. Spłata kredytu - 2/3 różnicy na lat

1966 - 1971 - przepisy uchwały RM nr 122 z 22.05.1965r. MP 27 poz. 133, MP 13/67 poz. 66

1. Wkład mieszkaniowy

a/ standard podstawowy - 15% /rzadko realizowany/

b/ w miastach od 20 - 100 tys. mieszkańców

- na peryferiach - 18%

- w śródmieściach - 20%

c/ w miastach do 20 tys. mieszkańców - 18%

d/ w miastach ponad 100 tys. mieszkańców jak w pkt. b oraz w centrum - 22%

b-d/ standard wyższy na ogół realizowany.

2. Umorzenie kredytu - 1/3 netto

3. Spłata kredytu - 2/3 netto na lat

1972 - przepisy uchwały 281 MP z 10.12.1971r. MP 60 poz. 398, MP 5/73 poz. 33, MP 10/73 poz. 60

1. Wkłady mieszkaniowe:

a/ miejscowość do 20 tys. mieszkańców oraz strefa peryferyjna
miast ponad 20 tys. - 16%

b/ w strefie śródmiejskiej miast ponad 20 tys. - 18%

c/ strefa centralna miast ponad 100 tys. - 20%

2. Umorzenie kredytu - 1/3 netto

3. Spłata kredytu - 2/3 netto na lat

1973 – 31 marca 1981r.

1. Wkłady mieszkaniowe - jak MP nr 10/73 poz. 60

2. Umorzenie kredytu - 1/3 netto

3. Spłata kredytu - 2/3 netto na lat

01 kwietnia 1981 - 31 grudnia 1981

1. Wkłady mieszkaniowe - jak MP nr 10/73 poz. 60

2. Umorzenie kredytu - 50% netto

3. Spłata kredytu - 50% netto na lat

1982 - Uchwała nr 50 RM z 2.03.1981r.
MP nr 9 poz. 69 z 1981r.

1. Wkłady mieszkaniowe - 900 zł/m² jedn.

2. Umorzenie kredytu - 50% netto

3. Spłata kredytu - 50% netto na lat

1983 - 1987 - rozporządzenie RM z 30.12.1982r. Dz.U. nr 1 poz. 4/93r.

1. Wkład mieszkaniowy - 10%

2. Dotacje budżetowe - 50% brutto /k .budowy/

3. Spłata kredytu - 40% brutto na lat

1988 - 30 stycznia 1989r. - rozporządzenie RM z 23.07.1987r. Dz.U. 23/87,
nr 10/88, nr 27/88

1. Wkład mieszkaniowy - 10%
2. Umorzenie kredytu - 40% netto
3. Spłata kredytu - 60% netto na lat

31 stycznia 1989r. - rozporządzenie RM z dnia 30.12.1988r.
Dz.U. nr 1 poz. 1/89r.

1. Wkład mieszkaniowy - 10%
2. Umorzenie kredytu - 30% brutto
3. Spłata kredytu - 60% brutto na.....lat