

# **Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania prawa odrębnej własności w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pleszewie.**

## **Podstawa Prawna:**

1. Ustawa z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze.
2. Ustawa z 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pleszewie.

## **I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i rozliczenie wkładu mieszkaniowego**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach przewidzianych w statucie i ustawie. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego, do którego wygasło prawo przed 31.07.2007r. dokonuje się wg zasad określonych w statucie i regulaminie wkładów wówczas obowiązujących.
3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po dniu 31.07.2007r., spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Przetarg ogłasza się nie później niż trzy miesiące od dnia opróżnienia lokalu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się w szczególności:
  - niewniesiony wkład mieszkaniowy wynikający z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub z tytułu modernizacji budynku,
  - nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal,
  - kwoty zaległych opłat w tym opłat eksploatacyjnych,
  - koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - inne zaległe opłaty.
6. Warunkiem wpłaty jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie osób zameldowanych w przedmiotowym lokalu i przekazanie kluczy spółdzielni.

## **II. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności.**

1. 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:
  - spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
  - spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych.
  - spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe obciążają członka.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa powyżej w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawa własności albo użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek albo jej poprzednicy prawni.



### III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
  - niewniesioną 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,
  - kwoty zaległych opłat w tym opłat eksploatacyjnych,
  - koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - inne zaległe opłaty.
3. Warunkiem wpłaty uzyskanej z przetargu kwoty osobie uprawnionej jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie osób zameldowanych w przedmiotowym lokalu i przekazanie kluczy spółdzielni.
4. Uzyskane lokale wolne w sensie prawnym Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6-miesięcy i uiścić osobie uprawnionej uzyskaną wartość rynkową po potrąceniu bezspornych długów (należności) wobec Spółdzielni, w szczególności opłat eksploatacyjnych i innych obciążających uprawnionego wraz z należnościami ubocznymi.
5. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali przy braku chętnych członków są zbywalne na rzecz innych osób w drodze przetargu.

### IV. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów, pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów i modernizacji nieruchomości, w której znajduje się lokal, oraz odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami związanych z budową.
  - spłaty zadłużenia z tytułu opłat i należności ubocznych.Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe obciążają członka.

### V. Zbycie praw lokali wolnych w sensie prawnym.

1. Lokale spółdzielcze wolne w sensie prawnym mogą pochodzić z:
  - zwolnienia lokali na rzecz Spółdzielni przez byłych członków,
  - zwolnienia lokali na rzecz Spółdzielni przez byłych najemców,
2. Sprzedaż lokalu następuje w drodze przetargu poprzez zawarcie umowy sprzedaży potwierdzonej aktem notarialnym i wpisem do ksiąg wieczystych.
3. Kwoty uzyskane ze sprzedaży lokalu są przeznaczone na fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych.
4. Fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych może być przeznaczony na:
  - fundusz remontowy
  - pokrycie nakładów na inwestycje wstrzymane
  - pokrycie niedoboru z całokształtu działalności Spółdzielni
  - wg innych potrzeb.
5. Rozdysponowanie Funduszu Zasobowego następuje uchwałami Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.
6. Postanowienia Regulaminu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.
7. Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości początkowej i umorzenia lokalu w powiązaniu z finansującymi je funduszami.



## VI. Budowa lokali mieszkalnych lub użytkowych na sprzedaż.

1. Uchwałę o budowę lokali mieszkalnych lub użytkowych podejmuje organ uprawniony, po uzyskaniu przez Zarząd umów przedwstępnych.
2. Działalność budowy lokali jest finansowana z przedpłat wnoszonych przez przyszłych nabywców lub kredytów spłacanych przez nabywców.
3. Tryb rozliczeń z nabywcami określa regulamin Inwestycyjny.
4. Wybudowane lokale do chwili sprzedaży stanowią majątek Spółdzielni.

VII. W zakresie nie unormowanym Regulaminem mają zastosowanie przepisy statutu oraz właściwych ustaw.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 75/2022.

Sekretarz  
SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
Monika Kaczmarek

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO  
RADY NADZORCZEJ  
Piotr Chatliński

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Andrzej Załusowicz

