

UCHWAŁA NR 7/2010

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”

w Łobzie z dnia 26.08.2010r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie na swoim posiedzeniu w dniu 26.08.2010r. na podstawie § 65 ust. 1 pkt 24 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia własności lokalu i ustanawiania odrębnych własności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie.

§ 2

Jednocześnie traci moc Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych z dnia 06.02.2004r.

§ 3


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

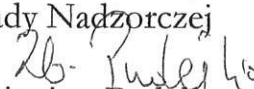
Załącznik: Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia własności lokalu i ustanawiania odrębnych własności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie.

Za uchwałą głosowało: 13 osób

Przeciw uchwale głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosu: 0 osób

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Witold Szczybełski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zbigniew Pudełko

**REGULAMIN ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH,
BUDOWLANYCH ORAZ PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA
ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W ŁOBZIE**

A. PRZEPISY PRAWNE

1. Ustawa z 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zmianami)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116) wraz z późniejszymi zmianami
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000r.z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 46 poz. 543 z 2000r.)
5. Przepisy określające finansowanie spółdzielcze budownictwa mieszkaniowego wydane w latach 1957 do 1989
6. Ustawa z 30.11.1995r. o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 5 poz. 32 i ostatnia zmiana Dz. U. Nr 240 poz. 2058 z 2002r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

B. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z NOWYCH INWESTYCJI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może wystąpić po zawarciu umów od 31.07.2007r. z członkiem spółdzielni stosownie do postanowień art. 10 ust. 1, 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od chwili, kiedy wystąpią przepisy o kredytowaniu i umorzeniu części kredytu lub innej pomocy bezzwrotnej finansującej część kosztów budowy lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych.
2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po ukazaniu się przepisów, o których mowa w ust.1 Regulaminu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Treść umowy określa między innymi warunki gromadzenia wpłaty kwot zaliczkowych na wkład mieszkaniowy oraz przewidywane koszty budowy i ich rozliczenie obciążające członka i źródła ze środków publicznych.
3. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem kredytu lub innych bezzwrotnych środków.
4. Po zakończeniu budowy lokalu Spółdzielnia zawiera z Członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Przez okres budowy członkowie wpłacają zaliczki na wkład mieszkaniowy.
6. Rozliczenie kosztów budowy lokali jest dokonywane w dwóch etapach:
 - 1) wstępne- w chwili zasiedlenia na podstawie przybliżonych kosztów budowy,
 - 2) ostatecznie- po całkowitym zakończeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej.
7. W przypadku finansowania w części budowy lokalu kredytem podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.

8. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład mieszkaniowy.
9. Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna sfinansowania kosztów budowy zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni.
10. Wartość lokali stanowi majątek Spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).

II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadku:

- 1) Jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 2) Jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat w związku z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie ze statutem za 6 miesięcy.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i Internecie.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oczekujący najdłużej.

Członek oczekujący wnosi wartość rynkową lokalu na dzień ustanowienia prawa własności lokalu. W przypadku nie zgłoszenia się członków oczekujących Spółdzielnia ogłasza przetarg. Osoba nie będąca członkiem oczekującym wnosi wartość lokalu w kwocie ustalonej w drodze przetargu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa (po 30.07.2007r.) do lokalu mieszkalnego nie objętego ustawą z 30.11.1995r. o pomocy w spłacie

kredytów i odsetek, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu wg zasad obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

W wypadku wygaśnięcia do 30.07.2007r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia rozlicza wkład mieszkaniowy wg przepisów ustawy z 15.12.2000r. z jej zmianami na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

1) Z wartości rynkowej lokalu, do którego prawo wygasło po 30.07.2007r. potrąca się:

- a) przypadający na dany lokal nie wniesiony wkład mieszkaniowy wynikający z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub ustalonego wkładu mieszkaniowego na lokal z ruchu ludności,
- b) nie wniesiony wkład mieszkaniowy z tyt. modernizacji budynku (instalacja gazowa) finansowe z wkładów mieszkaniowych,
- c) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji z rozliczenia zadania inwestycyjnego,
- d) kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych i mediów,
- e) koszty określenia wartości rynkowej.

Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

2) Następca będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość rynkową ustaloną na dzień ustanowienia prawa do lokalu.

3) Następca niebędący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość ustaloną w drodze przetargu,

4) Koszty określone w punkcie 2) lub 3) winny być wniesione przed notarialnym zawarciem umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

5) Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości początkowej i umorzenia lokalu w powiązaniu z funduszem finansującym ten lokal.

3. Ustanowienia własności odrębnej na lokale mieszkalne po 30.07.2007r. bez względu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są dokonywane na podstawie umów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali.

4. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przed 24.04.2001r. rozliczenie wkładu do wypłaty wg art. 218 § 4 Prawa spółdzielczego:

- a) Wartość lokalu wg członkowskiego kosztu budowy na dzień wygaśnięcia prawa,
- b) Minus umorzenie ... % x wartość lokalu poz. a),
- c) Wartość lokalu netto,
- d) Wkład zwaloryzowany poz. c) x% wymaganego wkładu,
- e) Minus nie wniesiony wkład mieszkaniowy nominalny,
- f) Wkład do rozliczenia,
- g) Minus zadłużenie opłat eksploatacyjnych i media.

Po dokonaniu operacji finansowych określonych w poz. a-g, pozostała kwotę wypłaca się osobie uprawnionej po opróżnieniu lokalu.

1) Następca członek oczekujący wnosi kwotę wartości rynkowej ustalonej na dzień ustanowienia odrębnej własności lokalu po 30.07.2007r.

2) Następca niebędący członkiem oczekującym wnosi kwotę na ustanowienie odrębnej własności lokalu ustalonej w drodze przetargu.

Różnica między kwotą wniesioną przez następcę a zwaloryzowaną kwotą wkładu mieszkaniowego po pomniejszeniu o kwotę nominalną umorzonego kredytu odprowadzoną do PKO stanowi „wolny fundusz obrotowy z tytułu różnic waloryzacji”.

5. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie od 24.04.2001r.do 30.07.2007r. wg przepisów art. 11 ust. 2 z dnia 15.12.2000r.:

- 1) wartość rynkowa na dzień wygaśnięcia prawa,
- 2) wniesiony wkład mieszkaniowy w stosunku do wartości kosztów budowy lokalu=%,
- 3) zwaloryzowany wkład = pkt 1)x.% waloryzacji,
- 4) potrącenia z tyt. zaległości w opłatach,
- 5) potrącenia za wycenę wartości rynkowej.

Po dokonaniu operacji finansowych określonych w pkt. 1) - 5), pozostała kwotę wypłaca się osobie uprawnionej po opróżnieniu lokalu.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu dla następców wg przepisów ustawy z dnia 14.06.2007r. obowiązującej od 31.07.2007r.

6. W świetle przepisów ustawy z dnia 14.06.2007r. nie występuje możliwość budowy lokali mieszkalnych lub użytkowych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - a) zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediach,
 - b) wkład budowlany na nabycie gruntu z Urzędu Miasta.
 - 1) Następca dokonuje wpłaty kwoty ustalonej w wyniku przetargu, z którym jest zawierana umowa notarialna na ustanowienie własności lokalu.
 - 2) W wyniku zawarcia w/w umowy następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z funduszami ich finansującymi.
9. Na pisemne żądanie Członka lub osoby nie będącej Członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty wkładu na nabycie gruntu z Urzędu Miasta
 - 2) spłaty zadłużeń eksploatacyjnych i za media.
10. W przypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu innej osobie następuje zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu notarialnego i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia spłat za użytkowanie lokalu.
11. W przypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego przez Członka lub osoby nie będącej członkiem odrębnej własności lokalu innej osobie następuje

zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie lokalu.

12. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej.

Umowa powinna zawierać:

- 1) Zobowiązanie stron do zawarcia o ustanowienie odrębnej własności lokalu po wybudowaniu lokalu umowy,
- 2) Zobowiązanie członka do pokrywania kosztów budowy w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 3) Określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego stanowiącą podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

Członek wnosi wkład budowlany (zaliczki) w ratach określonych w umowie.

13. Koszty budowy są ewidencjonowane jako działalność inwestycyjna. Po zakończeniu inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę notarialną o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Na podstawie aktu notarialnego rozliczenie finansowe następuje poprzez przeniesienie kosztów inwestycyjnych w ciężar zaliczek na wkład budowlany.

14. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

a) W przypadku nabycia budynku odpłatnie:

- 1) Spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) Wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości zwaloryzowanej ceny nabycia budynku tj. wartości rynkowej na dzień przeniesienia własności lokalu,

- 3) Przeznaczenie wniesionej przez Zakład Pracy kaucji mieszkaniowej zwaloryzowanej na poczet wkładu budowlanego.

Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się biorąc pod uwagę:

- Kwoty wniesionej kaucji w stosunku do pierwotnych kosztów budowy = %,
- Kwota kaucji po waloryzacji = wartość rynkowa x %.

Po zawarciu umowy o przeniesienie własności lokalu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zobowiązań z Zakładem Pracy z tytułu nabycia budynku odpłatnie w przypadku, gdy zobowiązanie było spłacane ratami. Różnice między wniesionym wkładem budowlanym i pokryciem kosztów nabycia lokali od Zakładów Pracy stanowią „wolne środki funduszu obrotowego”.

b) W przypadku nabycia budynku nieodpłatnie:

- 1) Spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) Pokrycie kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal (koszty remontu budynku od chwili przejęcia przez Spółdzielnię do dnia przeniesienia prawa własności dzielone przez m² p.u. w budynku x m² p.u. lokalu). Na poczet pokrycia w/w kosztów zalicza się odpisy na fundusz remontowy najemcy przez w/w okres.
- 3) Na poczet pokrycia koniecznych nakładów wniesioną przez Zakład Pracy kaucję mieszkaniową w nominale (bez waloryzacji).

15. Po zawarciu aktu notarialnego o przeniesienie własności lokalu Spółdzielnia dokonuje zdjęcia z ewidencji księgowej wartości lokalu, gruntów (praw wieczystego użytkowania gruntów) i umorzeń lokali w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.


C. DYSPOZYCJE O PRZEZNACZENIU WOLNYCH ŚRODKÓW OBROTOWYCH FUNDUSZU ZASOBOWEGO Z RÓŻNIC WALORYZACJI WKŁADÓW ZA LOKALE ZWOLNIONE I USTANAWIANIE PRAW ODREBNEJ WŁASNOŚCI


1. Ustalenie wolnych środków obrotowych dokonuje Zarząd Spółdzielni.

2. Decyzje o przeznaczeniu wolnych środków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

D. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia Uchwały Nr 7/2010 z dnia 26.08.2010r.
3. Jednocześnie traci moc Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie z dnia 06.02.2004 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Witold Szczybelski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zbigniew Pudełko