

REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU WKŁADÓW
MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH ORAZ UDZIAŁÓW
CZŁONKOWSKICH W
MIĘDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM”
W BYDGOSZCZY

Podstawy prawne

§1

Niniejszy regulamin uchwalono na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych:

1. Ustawy z dnia 16 .09.1982r. „Prawo spółdzielcze” (tj. Dz.U. 2018.poz.1285 ze zm.)
2. Ustawy z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” (tj. Dz.U.2018. poz. 845 ze zm.)
3. Ustawy z dnia 21.08.1997r. „ o gospodarce nieruchomościami” (tj. Dz.U.2018.poz.2204 ze zm.)
4. Ustawy z dnia 30.11.1995r. „ o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tj. Dz.U. 2016.poz.1779 ze zm.)
5. Ustawy z dnia 26.10.1995r. „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” (tj. Dz.U.2018r. poz.1020 ze zm.)
6. Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” z siedzibą w Bydgoszczy

Słowniczek – ilekroć w regulaminie jest mowa o:

§2

1. **wkładzie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć wyrażoną w pieniądzu kwotę stanowiącą część kosztów budowy przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Jest to różnica między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. **wkładzie budowlanym** – należy przez to rozumieć wyrażoną w pieniądzu kwotę:
 - 1) wniesioną przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- 2) wniesioną przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, na sfinansowanie całości kosztów budowy lokalu, do którego ma być ustanowiona odrębna własność.
3. **udziale członkowskim** – należy przez to rozumieć wyrażoną w pieniądzu wartość, wniesioną przez członka Spółdzielni do dnia 09.09.2017r. w wysokości wynikającej ze Statutu w chwili wnoszenia z uwzględnieniem dokonanej denominacji.
4. **wartości rynkowej lokalu** – należy przez to rozumieć wyrażoną w pieniądzu szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość lokalową w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a Spółdzielnią. Określenia wartości rynkowej lokalu dokonują rzeczoznawcy majątkowi zgodnie z postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r.
5. **koszcie budowy lokalu** – należy przez to rozumieć wyrażony w pieniądzu koszt zadania inwestycyjnego w części przypadający na lokal.
6. **wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu** - należy przez to rozumieć stan prawny w chwili ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” i Statucie Spółdzielni.
7. **wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu** - należy przez to rozumieć oświadczenie woli uprawnionego do zrzeczenia się tego prawa złożone Spółdzielni zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 23.04.1964r. „Kodeks cywilny” oraz w wypadkach określonych w ustawie z 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” i ustawie z dnia 24.06.1994r. „o własności lokali”.

Postanowienia ogólne

§3

Regulamin określa:

- 1) Zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w związku z:
 - a) Wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) Ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
- 2) Zasady rozliczeń związane z udziałami członkowskimi.

Szczegółowe zasady rozliczeń

§4

Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca odpowiednio:
 - 1) niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, część wkładu,
 - 2) kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, ustaloną zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa w tym zakresie,
 - 3) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - 4) zaległe opłaty za użytkowany lokal wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie,
 - 5) koszty procesowe i egzekucyjne,
 - 6) koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty ogłoszenia przetargów,
 - 7) inne koszty powstałe w Spółdzielni, a związane z użytkowaniem lokalu, jego opróżnieniem, wydaniem, oczekiwaniem na przetargi i rozliczeniem.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu rozliczeń dokonuje się po opróżnieniu lokalu i wydaniu go Spółdzielni.
4. Wpłaty po uwzględnieniu potrąceń o jakich mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu dokonuje się w terminie 30 dni od daty uzyskania wpłaty wymaganej od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się, w przypadku śmierci jednego z małżonków, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługiwało obojgu. W takiej sytuacji prawo do lokalu przypada drugiemu małżonkowi zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i odpowiednim postanowieniom Statutu. Roszczenia spadkobierców zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego zaspokajane są przez osobę, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu po zgonie współmałżonka

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Postanowienia regulaminu zawarte w §4 ust.2-4 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone jest hipoteką prawo to nie wygasa, lecz z mocy prawa przechodzi na Spółdzielnię. Spółdzielnia jest obowiązana do wypłaty osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności, o których mowa w § 4 ust. 2 niniejszego regulaminu oraz z tytułu obciążenia hipoteką, dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Ustanowienie nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię

§6

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu.
3. Jeżeli mimo prawidłowego ogłoszenia przetargu nie dojdzie do jego rozstrzygnięcia, z powodu braku osób przystępujących do przetargu, Spółdzielnia przeprowadza kolejne postępowania przetargowe. W każdym kolejnym postępowaniu Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą o 10% w stosunku do ceny ustalonej w poprzednim postępowaniu przetargowym.
4. Z osobą nabywającą prawo odrębnej własności do lokalu, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę w formie aktu notarialnego. Warunkiem przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu jest wpłata kwot wylicytowanych w drodze przetargu.
5. Koszt sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym pokrywa osoba (osoby) na rzecz, której (których) Spółdzielnia przenosi prawo odrębnej własności lokalu.

Rozliczenia związane z udziałami członkowskimi

§7

1. Udziały członkowskie zwracane są w przypadku:
 - 1) zbycia prawa do lokalu w Spółdzielni,
 - 2) śmierci członka, któremu przysługiwało prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 3) ustania członkostwa na podstawie przepisów ustawy wskazanej w § 1 ust. 2 niniejszego regulaminu.
2. Jeśli członek Spółdzielni posiada kilka tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni, a nie zbywa wszystkich praw, zwraca się tylko te udziały, które związane były ze zbywanym prawem do lokalu.
3. Zwrotu dokonuje się zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni na pisemne żądanie byłego członka bądź jego spadkobiercy na konto bankowe wnioskodawcy. Dopuszcza się także możliwość zarachowania kwoty podlegającej zwrotowi na poczet należności przysługujących Spółdzielni poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności.
4. Spadkobierca byłego członka wraz z żądaniem o jakim mowa w ust. 3 zobowiązany jest złożyć do Spółdzielni dokumenty stanowiące podstawę nabycia spadku. W przypadku zgłoszenia się kilku spadkobierców Spółdzielnia dokona wypłaty udziałów członkowskich odpowiednia w częściach określonych w dokumentach spadkowych lub na rzecz jednego ze spadkobierców zgodnie wskazanego przez wszystkich pozostałych.
5. Zwrot udziałów następuje według wartości nominalnej zgodnie z postanowieniami §2 ust.3 niniejszego regulaminu
6. W przypadku zbycia prawa do lokalu wraz z udziałami ich wartość nominalna podlega zarachowaniu na rzecz nabywcy prawa.
7. Zgodnie z postanowieniami ustawy wymienionej w §1 ust.1 roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od daty ustania członkostwa.

Postanowienia końcowe**§8**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy dnia 19 września 2019 roku uchwałą Nr /2019 z dnia 19 września 2019 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy uchwalony przez Radę Nadzorczą MSM „DOM” w Bydgoszczy w dniu 29.11.2006r. uchwałą Nr 34/2006.

Sekretarz
RADY NADZORCZEJ

inż. Barbara Grzegorzewicz

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ

inż. Jeremi Konkolewski