

REGULAMIN

rozliczeń finansowych CHSM w Chełmie z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Regulamin opracowany został w oparciu o ustawy :

- z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze,
- z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- z dnia 04.06.1994 r. o własności lokali,
- z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
- z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług,
- Statutu Chełmskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. 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) przekształcaniem tytułu prawnego do lokalu
2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu , a pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu. Procentowo wyrażaną dla danego lokalu proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą publiczną ustala się na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego budynku.

Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
3. Rozliczenia, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2 dokonywane są z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w ust.1 pkt 3 w odniesieniu do § 4 ust.1 pkt 4. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Warunki przetargu powinny określać między innymi , jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład (mieszkaniowy lub budowlany), którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

5. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia wzajemne z tytułu :
 - 1) niespłaconego kredytu i odsetek, niewniesionego wkładu mieszkaniowego, nominalna kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - 2) opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni
6. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika, a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy (zmniejszają przychody) odpowiednio gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki cieplnej.

§ 2

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budowa, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, niespłacony kredyt wraz z odsetkami, nominalna kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat, koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz inne zobowiązania wobec Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, pomniejszoną o niewniesioną przez osobę 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 koszty określenia wartości lokalu oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
4. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie § 2 ust.2 lub ust.3 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. W przypadku gdy Spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenia z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie i w terminie, które wynikają z rozstrzygnięcia przetargowego bądź pozyskania nabywcy na dany lokal w trybie i na zasadach ujętych w regulaminie przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu i najem lokalu użytkowego wolnego w sensie prawnym i fizycznym.
6. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art. 14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w sprawach wynikających z art.15 usm. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

§ 3

Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni

1. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze 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.
 2. Osoby uzyskujące prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące innej osobie wnoszą wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
 3. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych osoby zainteresowane, członkowie Spółdzielni i ich współmałżonkowie winni złożyć pisemne oświadczenie o wzajemnym przejęciu praw i zobowiązań finansowych związanych z zamienianymi lokalami.
 4. W przypadku odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania lokatorskiego obciążonego kredytem i odsetkami wykupowanymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkalnych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych, Spółdzielnia dokonuje spłaty pozostałej części kredytu wraz z odsetkami oraz nominalnej kwoty umorzenia i rozlicza się z bankiem. Następnie Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu.
- Członek nabywający prawo odrębnej własności do wyżej opisanego lokalu wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
5. Różnicę między kwotą uzyskaną w drodze przetargu § 3 ust. 2 i 4 regulaminu, a wartością rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zalicza się na pozostałe przychody Spółdzielni.

§ 4

Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształceniu tytułów prawnych do lokali

1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania w prawo odrębnej własności przed podpisaniem aktu notarialnego winien dokonać:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2 regulaminu,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzaniu do budżetu państwa uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 usm oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
 - 4) jeżeli ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub zasiedlenie tego lokalu nastąpiło po 01.05.2004 r., a ustanowienie w jego miejsce odrębnej własności lokalu następuje przed upływem 5 lat od ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa – czynności te podlegają opodatkowaniu, art.29 ust.8 ustawy o podatku od towarów i usług.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 usm oraz innych

zobowiązań wobec Spółdzielni.

Zasady te stosuje się odpowiednio również do członków, którzy chcą zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu użytkowego lub garażu, a także do przeniesienia na członka Spółdzielni udziału we współwłasności tego garażu.

3. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności obciążają osoby na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub ustanawia ułamkowy udział współwłasności wielostanowiskowego garażu.

4. Wszelkie wymagane należności i rozliczenia, o których mowa w § 4 regulaminu winny być uregulowane w terminie 30 dni od daty decyzji Zarządu.

§ 5

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 48/2019 z dnia 19.12.2019 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

.....

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

.....