

# **REGULAMIN USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POMOC" W KRAŚNIKU**

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### §1

1. Regulamin określa zasady:

- a) wnoszenia wkładu mieszkaniowego przy ustanawianiu lokatorskiego prawa do lokalu,
- b) rozliczeń finansowych w zakresie zwrotu wkładu mieszkaniowego z tytułu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu,
- c) rozliczeń finansowych w zakresie zwrotu wkładu budowlanego z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- d) rozliczeń finansowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych z tytułu zamiany lokali,
- e) rozliczeń finansowych wkładu mieszkaniowego z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- f) rozliczeń finansowych wkładu budowlanego z tytułu przeniesienia własności lokalu,
- g) rozliczeń finansowych z tytułu zbycia prawa przez posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- h) rozliczeń kosztów utrzymania lokali, do których wygasły prawa lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe,
- i) skutków rozliczeń wkładów w ewidencji rachunkowej spółdzielni.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota stanowiąca różnicę między kosztem budowy lokalu mieszkalnego, a kwotą uzyskanej przez spółdzielnię pomocy ze środków publicznych (dotacja, umorzenie kredytu bankowego ) 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 zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. W budynkach, na których koszty budowy spółdzielnia uzyskała pomoc ze środków publicznych, dla dokonania prawidłowych wyliczeń, ustalone zostały wskaźniki procentowe udziału wkładu mieszkaniowego odrębnie dla każdego budynku – wskaźniki wkładu mieszkaniowego (stanowią załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu).

4. Wkładem budowlanym jest kwota jaką członek powinien wnieść na pokrycie 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.

5. Przez koszt budowy lokalu rozumie się koszt zadania inwestycyjnego ( wartość początkowa ) w części przypadającej na przydzielony lokal wg zasad zawartych w umowie o budowę lokalu zawartą między spółdzielnią, a jej członkiem.

6. 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 i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

7. Wartością rynkową jest wartość lokalu określona w sposób szacunkowy przez uprawnionego

rzeczoznawcę majątkowego, potwierdzona sporządzonym przez niego operatem szacunkowym. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

8. Uzyskana wartość rynkowa, to kwota jaką spółdzielnia uzyskuje w trybie przetargu, w przypadkach określonych §48<sup>2</sup> ust. 1, §66 ust. 3, §67 ust. 3 i §68 ust. 3 statutu.

## **II. USTANOWIENIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§2**

1. Członek spółdzielni, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z nowej inwestycji, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie oraz na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu, celem pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal. Kwota wkładu mieszkaniowego odpowiada kwocie określonej w §1 ust. 2 regulaminu.

2. Szczegółowe warunki finansowe ustalenia i wniesienia wkładu mieszkaniowego określa umowa o budowę lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Rada Nadzorcza może ustalić zasady prowadzenia inwestycji i zawierania umów o budowę lokali odrębnym regulaminem.

### **§3**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego wg wartości nominalnej zgodnie z podpisaną umową, z zastrzeżeniem postanowień §31 i §41 statutu.

2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wniesiony wkład jest zwracany w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wniesiony wkład zwracany jest w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

4. Osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie o odsetki za okres od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu, do dnia faktycznej wypłaty lub postawienia do dyspozycji należnego wkładu mieszkaniowego, zachowaniem terminów określonych w ust. 2 i 3.

### **§4**

1. Spółdzielnia ustanawia lokatorskie prawo do lokalu, do którego nie przysługuje inne prawo spółdzielcze, własność, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub ekspektatywa odrębnej własności, poprzez zawarcie między osobą, na rzecz której ustanowione jest prawo, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **III. USTANOWIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU Z NOWEJ INWESTYCJI**

### **§5**

1. Członek spółdzielni, ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu z nowej

inwestycji, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie oraz na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu, celem pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal. Kwota wkładu budowlanego odpowiada kwocie określonej w §1 ust. 4 regulaminu.

2. Szczegółowe warunki finansowe ustalenia i wniesienia wkładu budowlanego określa umowa o budowę lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Zapisy §2 ust. 3 regulaminu stosuje się odpowiednio.

#### §6

1. W razie wypowiedzenia umowy o budowę lokalu, umowa zostaje rozwiązana po okresie wypowiedzenia określonym w art. 20 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego wg wartości nominalnej zgodnie z podpisaną umową.

2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn z przyczyn określonych w art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należny wniesiony wkład jest zwracany w terminie 30 dni od dnia, w którym rozwiązanie umowy stało się skuteczne.

3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło na skutek jej wypowiedzenia przez członka lub jego następcę prawnego, należny wniesiony wkład zwracany jest w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

4. Osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie o odsetki za okres od dnia, w którym rozwiązanie umowy o budowę lokalu stało się skuteczne, do dnia faktycznej wypłaty lub postawienia do dyspozycji należnego wkładu budowlanego, z zachowaniem terminów określonych w ust. 2 i 3.

#### §7

1. Nabywca ekspektatywy odrębnej własności lokalu w drodze umowy sprzedaży, nabycia spadku lub umowy darowizny nabywa wniesiony w dotychczasowej wysokości wkład budowlany.

2. W przypadku nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, w stosunku do nabywcy zapisy §4 i §5 ust. 1-4 regulaminu stosuje się odpowiednio.

### **IV. USTANOWIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI DLA LOKALU Z ODZYSKU**

#### § 8

1. Członek, o którym mowa w §6, w związku z §6<sup>1</sup> ust. 5 statutu, uzyskujący w wyniku przeprowadzonego przetargu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w tym przetargu.

2. Członek, o którym mowa w §6, w związku z §6<sup>1</sup> ust. 5 statutu, uzyskujący w wyniku przeprowadzonego przetargu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w tym przetargu.

3. Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość, o której mowa w §1 ust. 7 regulaminu, z zastrzeżeniem, że jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do mieszkania, a datą ogłoszenia przetargu na ustanowienie nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, spółdzielnia zleca jej aktualizację.

4. Członek spółdzielni jest zobowiązany wnieść w całości wkład budowlany przed zawarciem umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, chyba że warunki przetargu dopuszczają spłatę w ratach.

#### §9

W przypadku odzyskanego przez spółdzielnię mieszkania lokatorskiego lub własnościowego 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. Członek nabywający prawo odrębnej własności do wyżej opisanego lokalu wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### §10

Z członkiem uzyskującym prawo odrębnej własności do lokalu, zawierana jest umowa w formie aktu notarialnego. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, założenia księgi wieczystej i wpis do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni.

### **V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU ZE SPÓŁDZIELCZYM LOKATORSKIM PRAWEM DO LOKALU**

#### §11

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, występujący z żądaniem, o którym mowa w §29 ust. 1 statutu, winien uzupełnić wkład budowlany o spłatę przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §26 ust. 3 i §27 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa.

2. Spłata, o której mowa w ust. 1 obejmuje także uzupełnienie wkładu o wartość odpłatnie nabytego przez spółdzielnię gruntu, w nieruchomości, w której położony jest lokal członka. Członek zobowiązany jest uzupełnić wkład o tę ułamkową wartość gruntu, która odpowiada ułamkowej części jego przyszłego udziału w nieruchomości.

3. Przeniesienie własności lokalu do, którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo nie wymaga ustalenia wartości, o której mowa w §1 ust. 7 regulaminu.

4. W stosunku do lokali obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się z uwzględnieniem warunków finansowych określonych w tej ustawie.

#### §12

1. Spółdzielnia przedstawia członkowi na piśmie warunki finansowe przeniesienia prawa własności lokalu.

2. Członek ubiegający się o przeniesienie własności lokalu winien uzupełnić wkład budowlany przed zawarciem umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, nie później jednak niż w terminie 30 dni od otrzymania warunków, o których mowa w ust. 1. Nie dotrzymanie tego terminu skutkuje koniecznością ponownego skierowania żądania, o którym mowa w §29 ust. 1 statutu.

### §13

Z członkiem uzyskującym prawo odrębnej własności do lokalu, zawierana jest umowa w formie aktu notarialnego. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, założenia księgi wieczystej i wpis do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni.

### §14

Roszczenie przysługujące spadkobiercom członka spółdzielni, który wystąpił z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu, o którym mowa w art. 48<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skutkuje powstaniem wobec nich obowiązków określonych w §10 i §11 regulaminu.

## **VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU ZE SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWEM DO LOKALU**

### §15

1. Członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, występująca z żądaniem, o którym mowa w §47 statutu, winna uzupełnić wkład budowlany o spłatę przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.

2. Spłata, o której mowa w ust. 1 obejmuje także uzupełnienie wkładu o wartość odpłatnie nabytego przez spółdzielnię gruntu, w nieruchomości, w której położony jest lokal członka. Członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, zobowiązana jest uzupełnić wkład o tę ułamkową wartość gruntu, która odpowiada ułamkowej części jej przysłego udziału w nieruchomości.

3. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi lub osobie niebędącej członkiem, spółdzielcze własnościowe prawo nie wymaga ustalenia wartości, o której mowa w § 1 ust. 7 regulaminu.

### §16

1. Spółdzielnia przedstawia członkowi na piśmie warunki finansowe przeniesienia prawa własności lokalu.

2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu winien uzupełnić wkład budowlany przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, nie później jednak niż w terminie 30 dni od otrzymania warunków, o których mowa w ust. 1. Nie dotrzymanie tego terminu skutkuje koniecznością ponownego skierowania żądania, o którym mowa w §47 statutu.

### §17

Z członkiem lub osobą nie będącą członkiem spółdzielni, na rzecz której dokonuje się przeniesienia prawa własności lokalu, zawierana jest umowa w formie aktu notarialnego. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, założenia księgi wieczystej i wpis do księgi wieczystej obciążają członka lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni.

### §18

Roszczenie przysługujące spadkobiercom osoby, która wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu, o którym mowa w art. 48<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skutkuje powstaniem wobec nich obowiązków określonych w §14 i §15 regulaminu.

## **VII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO WŁASNEGO I POZOSTAJĄCEGO W NAJMIE**

## §19

1. Najemca (lub jego poprzednicy prawni), który poniósł koszt budowy wynajmowanego przez niego lokalu, występując z żądaniem, o którym mowa w § 9 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, winien uzupełnić wkład budowlany do wysokości jego przyszłego udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Uzupełnienie wkładu budowlanego, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wartość odpłatnie nabytego przez spółdzielnię gruntu, w nieruchomości, w której położony jest wynajmowany lokal. Najemca zobowiązany jest uzupełnić wkład o tę ułamkową wartość gruntu, która odpowiada ułamkowej części jego przyszłego udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Zapisy §14 ust. 3, §15, §16 stosuje się odpowiednio.

## §20

Roszczenie przysługujące spadkobiercom najemcy, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w art. 48<sup>1</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skutkuje powstaniem wobec nich obowiązków określonych w §18 regulaminu.

## §21

1. O przeniesieniu własności lokalu, będącego własnością spółdzielni, a będącego przedmiotem najmu lub też pozostającego wolnym w sensie prawnym i faktycznym decyduje uprawniony organ spółdzielni.
2. Osoba na rzecz, której przenoszona jest własność lokalu jest zobowiązana uiścić wkład budowlany w wysokości ustalonej w drodze przetargu.
3. Spółdzielnia przedstawia osobom zainteresowanym na piśmie warunki finansowe i formalne przeniesienia prawa własności do lokalu. Nie dotrzymanie tych warunków skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

## **VIII. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

### §22

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od uzyskanej przez spółdzielnię wartości rynkowej od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniem statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal:
  - a) część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §27 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy,
  - b) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, jeżeli spółdzielnia realizując inwestycję budowy, skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - c) kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - d) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Z wartości rynkowej przysługującej osobie uprawnionej, spółdzielnia realizuje swoje roszczenia wobec tej osoby, w tym w szczególności:
  - a) kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - b) kwoty odsetek od zaległości, przysługujących spółdzielni na podstawie §72 ust. 3 statutu,
  - c) poniesione przez spółdzielnię koszty egzekucji zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w ust. 2 lit.c) i ust. 3 lit. a),
  - d) koszty opróżnienia lokalu i transportu ruchomości dłużnika,

- e) koszty zakwaterowania eksmitowanych osób do pomieszczeń tymczasowych,
- f) niezbędne koszty remontu opuszczonego lokalu i innych usług wykonanych w celu zabezpieczenia lokalu,
- g) koszty modernizacji budynku finansowanej wkładem mieszkaniowym, przypadającej na lokal, w części niespłaconej kwoty z tytułu tej modernizacji, o ile taka modernizacja miała miejsce.

4. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest spółdzielnia.

5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

6. Opróżnienie lokalu oznacza wymeldowanie wszystkich osób zamieszkujących w lokalu, potwierdzone stosownym urzędowym poświadczeniem, fizyczne przeniesienie na zewnątrz lokalu wszystkich rzeczy ruchomych należących do osób zamieszkujących oraz przekazanie lokalu spółdzielni potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym wraz z oddaniem wszystkich kluczy.

### §23

1. Jeżeli wartość rynkowa jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

2. Spółdzielnia ogłosi przetarg w celu ustanowienia nowego prawa do lokalu w ciągu 45 dni, jednak nie później niż 3 miesiące od dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu przez osobę, której poprzednio przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

3. W przypadku gdy spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal, obniżenie możliwej do uzyskania wartości rynkowej lokalu w stosunku do wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie wymaga zgody osoby uprawnionej do otrzymania wartości rynkowej lokalu, ani nie przysługują jej z tego tytułu żadne roszczenia. Obniżenie wartości rynkowej lokalu następuje odpowiednio przy każdym następnym przetargu o 5%, z zastrzeżeniem, że obniżenie może nastąpić maksymalnie do 3/4 wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Na pisemny wniosek osoby uprawnionej do wypłaty wartości rynkowej lokalu, w przypadku ciążącym na tej osobie znacznym zadłużeniu wobec spółdzielni, może ona otrzymać zaliczkę na poczet przypadającej jej kwoty, o której mowa w §21 regulaminu. Decyzję w tym zakresie podejmuje zarząd spółdzielni, z zabezpieczeniem należności, o których mowa w §21 ust. 2 i 3 regulaminu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, w rozumieniu §21 ust. 6 regulaminu.

### §24

Dodatkowe trwałe wyposażenie lokalu oraz wykończenie lokalu jest rozliczane za pośrednictwem spółdzielni w ramach wartości rynkowej lokalu, która to wartość je obejmuje. Osobie uprawnionej do otrzymania wartości rynkowej lokalu, nie przysługują z tego tytułu żadne dodatkowe roszczenia.

### §25

Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania przypadnie osobom uprawnionym w trybie określonym art. 14 ust. 1 i art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### §26

Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.

### § 27

1. W przypadku gdy na skutek śmierci jednego z małżonków wygasło przypadające mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a prawo to przypadnie drugiemu małżonkowi w trybie art. 14 ust. 1 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych, członek któremu przypada to prawo nie dokonuje wpłaty wkładu przewidzianego postanowieniami niniejszego regulaminu oraz nie dokonuje się ustalenia wartości, o której mowa w § 1 ust. 7 regulaminu.

2. Roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie praw do lokalu mieszkalnego, na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 28

W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek niedokonania czynności przez osoby uprawnione, o których mowa w art. 13 i art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a prawo to przypadło osobie i w trybie określonym w art. 15 tej ustawy, członek któremu przypada to prawo przejmuje zaewidencjonowany w księgach rachunkowych spółdzielni wkład mieszkaniowy, a wszelkie roszczenia z tego tytułu winny być kierowane do tego członka. Nie dokonuje się ustalenia wartości, o której mowa w §1 ust. 7 regulaminu.

### **IX. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

#### §29

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od uzyskanej przez spółdzielnię wartości rynkowej od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniem statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal:

- a) niewniesioną część wkładu budowlanego,
- b) niespłaconą część kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.

3. Z wartości rynkowej przysługującej osobie uprawnionej, spółdzielnia realizuje swoje roszczenia wobec tej osoby, w tym w szczególności:

- a) kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) kwoty odsetek od zaległości, przysługujących spółdzielni na podstawie §72 ust. 3 statutu,
- c) poniesione przez spółdzielnię koszty egzekucji zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w ust. 3 lit. a),
- d) koszty opróżnienia lokalu i transportu ruchomości dłużnika,
- e) koszty zakwaterowania eksmitowanych osób do pomieszczeń tymczasowych,
- f) niezbędne koszty remontu opuszczonego lokalu i innych usług wykonanych w celu zabezpieczenia lokalu,
- g) koszty modernizacji budynku finansowanej wkładem budowlanym, przypadającej na lokal, w części niespłaconej kwoty z tytułu tej modernizacji, o ile taka modernizacja miała miejsce.
- h) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
- i) należności z tytułu obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteką.

4. Zapisy §21 ust. 4, 5 i 6 oraz §23 stosuje się odpowiednio.

#### §30

1. Obowiązek spółdzielni wypłaty wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej, powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu i może nastąpić dopiero po opróżnieniu lokalu.

2. Jeżeli wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone hipoteką, hipoteka ta nie wygasa i przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

3. Spółdzielnia ogłosi przetarg w celu zbycia prawa do lokalu w ciągu 45 dni, jednak zbycia tego powinna



dokonać w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu przez osobę, której poprzednio przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

4. W przypadku gdy spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal, obniżenie możliwej do uzyskania wartości rynkowej lokalu w stosunku do wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie wymaga zgody osoby uprawnionej do otrzymania wartości rynkowej lokalu, ani nie przysługują jej z tego tytułu żadne roszczenia. Obniżenie wartości rynkowej lokalu następuje odpowiednio przy każdym następnym przetargu o 5%, z zastrzeżeniem, że obniżenie może nastąpić maksymalnie do 3/4 wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Na pisemny wniosek osoby uprawnionej do wypłaty wartości rynkowej lokalu, w przypadku ciążącym na tej osobie znacznym zadłużeniu wobec spółdzielni, może ona otrzymać zaliczkę na poczet przypadającej jej kwoty, o której mowa w §21 regulaminu. Decyzję w tym zakresie podejmuje zarząd spółdzielni, z zabezpieczeniem należności, o których mowa w §21 ust. 2 i 3 regulaminu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, w rozumieniu §21 ust. 6 regulaminu.

## **X. ZBYCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§31**

1. Spółdzielnia zbywa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze przetargu, jeżeli jest ono obciążone hipoteką. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest obciążone hipoteką i nastąpiło jego wygaśnięcie, spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

2. Osoba, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany stanowiący równowartość kwoty, o której mowa w § 1 ust. 8 regulaminu.

3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany przed zawarciem umowy sprzedaży, chyba że warunki przetargu dopuszczają spłatę w ratach.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone jest spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytu, nabywca składa odpowiednio oświadczenie w akcie notarialnym o przejęciu zobowiązań do spłaty.

5. Z nabywcą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawierana jest umowa w formie aktu notarialnego. Koszt sporządzenia aktu notarialnego i ewentualne koszty sądowe obciążają nabywcę.

6. W przypadku śmierci nabywcy, która nastąpiła przed zawarciem umowy sprzedaży, wniesiony wkład budowlany lub jego wniesiona część przypada spadkobiercom.

### **§32**

1. W przypadku zbycia na podstawie aktu notarialnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, posiadacz tego prawa zbywa również wkład budowlany.

2. Przed zamiarem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wszystkie raty kredytu i odsetek obciążających to prawo stają się natychmiast wymagalne, chyba że nabywca złoży odpowiednio oświadczenie w spółdzielni, a następnie w akcie notarialnym o przejęciu zobowiązań do spłaty. W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na członków rodziny: małżonka, wstępnych lub zstępnych zobowiązana te przechodzą na nabywców prawa.

3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są tylko

bezpośrednio między stronami umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

## **XI. ZAMIANA PRAW DO LOKALI**

### **§33**

W przypadku zamiany praw do lokali między członkami, wchodzi oni w prawa i obowiązki ciążące na tych prawach.

### **§34**

1. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powoduje konieczność ustalenia wartości rynkowej lokalu określonej w §1 ust. 7 regulaminu.

2. Członek, któremu przypadnie w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie zwaloryzowanej do wartości rynkowej lokalu, pomniejszony o wartość niespłaconej części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Członek jest zobowiązany do przejęcia i dalszej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

3. W przypadku gdy na skutek zamiany prawa lokatorskiego prawo to wygasło, uprawniony członek otrzymuje wkład mieszkaniowy w wartości rynkowej lokalu, skorygowanej o potrącenia wymienione w §21 ust. 2 i 3 regulaminu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest spółdzielnia lub zainteresowany członek, na swój koszt. W przypadku gdy członek zleci wycenę we własnym zakresie i na własny koszt, nie dokonuje się w tym zakresie potrącenia wkładu mieszkaniowego.

5. Członek spółdzielni, któremu przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku zamiany lokali winien złożyć pisemne oświadczenie o przejęciu praw i zobowiązań finansowych związanych z zamiennymi lokalami.

### **§35**

1. W przypadku zamiany spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie aktu notarialnego członkowie wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tych prawach. Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

2. Przed zamiarem zbycia prawa, wszystkie raty spłaty wkładu oraz kredytu i odsetek obciążających lokal stają się natychmiast wymagalne, chyba że strony złożą odpowiednio oświadczenie w spółdzielni, a następnie w akcie notarialnym o przejęciu zobowiązań do spłaty.

## **XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§36**

1. Różnicę między kwotą uzyskaną w drodze przetargu, określoną w §7 ust. 1 i 2, a wartością wypłacanej wartości rynkowej lokalu, o której mowa w §21 ust. 1 i §22 ust. 1 regulaminu spółdzielnia zalicza do pozostałych przychodów operacyjnych.

2. Koszty wymienione w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadające na lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu od dnia, w którym to prawo wygasło do dnia jego opróżnienia obciążają osoby zajmujące ten lokal.

3. Koszty wymienione w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadające na lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu od dnia jego opróżnienia do dnia postawienia do dyspozycji nowego użytkownika obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4. W przypadkach, o których mowa w §31 regulaminu w księgach rachunkowych spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków obejmujących lokale.

5. Waloryzacja wkładów do wartości rynkowej nie skutkuje podwyższeniem ich wartości ewidencyjnej w księgach rachunkowych spółdzielni, a rozliczenia z tytułu wygaśnięcia praw odnosi się na należności i zobowiązania.

6. Przeniesienie własności lokalu, o którym mowa w działach V i VI regulaminu skutkuje wyniesieniem z ksiąg wartości dotychczas zaewidencjonowanych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, skorygowanych o naliczone umorzenia.

**Wskaźniki procentowe udziału wkładu mieszkaniowego**

<i>Budynek</i>	<i>Wskaźnik</i>
Chopina 3	70%
Chopina 4	70%
Chopina 4A	70%
Dworaka 3	70%
Chopina 5	70%
Chopina 7	70%
Kopernika 2	70%
Kopernika 4	70%
Urzędowska 30	70%
Koszarowa 6	70%
Koszarowa 8	70%
Koszarowa 8A	50%
Koszarowa 10	70%
Koszarowa 12	70%
Koszarowa 14	70%
Aleja Tysiąclecia 7	70%
Sądowa 8	70%
Osterwy 1	70%
Osterwy 3	70%
Osterwy 4	70%
Osterwy 6	70%
Spółdzielcza 4	70%
Spółdzielcza 6	50%
Spółdzielcza 8	50%
Kochanowskiego 1	50%
Kochanowskiego 3	50%
Kochanowskiego 5	50%
Lubelska 71	50%
Lubelska 71A	50%
Lubelska 73	50%
Lubelska 75	50%
Piaskowa 20	50%