

## **A. PRZEPISY PRAWNE**

- Ustawa z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 54 poz. 288 z 1995r. zmiana Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001r. Dz.U. Nr 240 poz. 2058 z 2002r.),
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Ustawa z dnia 19.12.2002r. o zmianie ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 240 poz.2058),
- Ustawa z dnia 04.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000r.)
- Ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. Nr 46 poz. 543 z 2000r.)
- Przepisy określające finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego wydane w latach 1957 do 1989 – wg załącznika,
- 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)

Regulamin niniejszy nie dotyczy budownictwa mieszkaniowego finansowanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

## **B. USTALENIA SZCZEGÓLWE.**

### **I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z NOWYCH INWESTYCJI.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może wystąpić po zawarciu umów do 24.04.2001r. z członkiem spółdzielni stosownie do postanowień art. 10 ust. 1 i 2 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 spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.  
Treść umowy określają 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 części 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:
  - wstępne – w chwili zasiedlenia na podstawie przybliżonych kosztów budowy,
  - ostateczne – po całkowitym zakończeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku uprawnionych osób do zawarcia umowy o kontynuowanie umów o budowę lokalu spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego część zwaloryzowaną biorąc pod uwagę wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę (art. 11 ust. 2 z ustawy o SM) i kwoty wniesionych zaliczek w stosunku do przewidywanych kosztów budowy. Sposób waloryzacji określa umowa o budowę lokali. Kwota waloryzacji wkładu w ww tytułu obciąża koszty budowy danego lokalu.  
Wypłata wkładu byłemu członkowi nastąpi po uregulowaniu wymaganej wysokości wkładu przez następnego członka.
8. Kwoty wypłacanych wkładów określonych w ust. 7 wnosi następny członek z którym zawarta została umowa o budowę lokalu.
9. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.
10. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład mieszkaniowy.
11. Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna sfinansowania kosztów budowy zwiększa fundusz zasobowy spółdzielni.
12. Wartość lokali stanowi majątek spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).

## II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z RUCHU LUDNOŚCI.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po dniu 23.04.2001r. spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część waloryzowanego wg procentu wniesionego wkładu do pierwotnych kosztów budowy, w stosunku do wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagane z chwilą opróżnienia lokalu. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w w/w sposób nie może być wyższy od kwoty jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. Z przysługującej kwoty wkładu mieszkaniowego spółdzielnia może pokryć wszelkie należności bezzaporne przysługujące od członka na dzień opróżnienia lokalu.
4. Spółdzielnia zawierająca z innym członkiem po 24.04.2001r. umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu określa kwotę wymaganego wkładu w wysokości wkładu wypłacanego osobie uprawnionej zgodnie z pkt. 2. ponadto członek zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego byłego członka z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu tj. + % pierwotnie ustalonej wartości rynkowej, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy.
6. Kwotę wkładu mieszkaniowego do zwrotu za lokal mieszkalny, do którego wygasło prawo przed 24.04.2001r. ustala się wg zasad określonych w statucie i regulaminie wkładów wówczas obowiązujących tj. wg przeciętnych kosztów budowy pomniejszych o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa minus nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
7. Z członkiem uzyskującym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego prawo wygasło przed 24.04.2001r. pkt. 6 spółdzielnia zawiera umowę od 24.04.2001r. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie z ustaleniem wymaganego wkładu mieszkaniowego wysokości określonej w pkt. 4 tj. wg % wniesionego wkładu przez poprzedniego członka w stosunku do wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy.
8. Różnice z tytułu wkładów mieszkaniowych wypłaconych poprzedniej osobie i wpłaconych wkładów mieszkaniowych przez osoby, z którymi zawarto umowy o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali są przekazywane na fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych.
9. W wypadku zamiany lokali mieszkalnych spółdzielni, do których przysługują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wkłady mieszkaniowe są ustalane na zamiany lokali do każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej lokalu. Z członkami Spółdzielni zamieniającymi lokale mieszkalne są zawierane umowy przez Spółdzielnię o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.
10. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy. Koszt modernizacji zwiększają wartość budynku w przypadku gdy są one pokrywane wyłącznie przez członków zamieszkałych w tym budynku w formie wkładów mieszkaniowych.

## III. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NA SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

1. Przekształcenie prawa następuje na wniosek członka. Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie prawa z lokatorskiego na własnościowe po dokonaniu przez członka wpłaty wkładu budowlanego. Wkład budowlany jest ustalany wg wartości rynkowej lokali. Wartość rynkowa lokalu do celów przekształcenia prawa nie obejmuje wartości dodatkowego wyposażenia trwałego lokalu ponadstandardowego dokonanego przez członka. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się w pełni wpłacony wymagany wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg procentu wartości rynkowej lokalu. Wykaz tego wyposażenia opracowuje Rzeczoznawca w operacie

szacunkowym. Procent wymaganego wkładu mieszkaniowego wynika z rozliczenia inwestycji kosztów budowy lokalu (budynku). Wpłatę uzupełniającą wkład budowlany stanowi różnica między pełnym wkładem budowlanym a wkładem mieszkaniowym zwaloryzowanym. Kwota różnicy uzupełniająca wkład budowlany może być wpłacana ratami przez okres nie dłuższy niż 15 lat oraz odsetki ustawowe od raty.

Kwota różnicy jest przeznaczona na:

- a) odprowadzenie do budżetu państwa umorzonego kredytu wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego danego lokalu,
  - b) w pozostałej części na fundusz remontowy spółdzielni.
2. W wypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu objętego ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie kredytu i odsetek (art. 6 ustawy z 19.12.2002r.) członek obowiązany jest wnieść :
- a) pełen wkład budowlany tj. spłatę kredytu,
  - b) spłatę odsetek kapitalizowanych wykupionych przez budżet w wysokości określonej w/w ustawą i przepisach wydanych na jej podstawie,
  - c) wpłatę nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanej przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.

#### **IV. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO Z NOWYCH INWESTYCJI.**

1. Z członkami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu (art.17<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Treść umowy określa m.in. gromadzenie zaliczkowych kwot na wkład budowlany pokrywający pełne koszty budowy związane z tym lokalem, przewidywane koszty budowy zakres rzeczowy robót, warunki rozwiązania umowy o budowę i skutki finansowe z tym związane.
2. Po zakończeniu budowy strony zawierają umowę o ustanowienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zwane „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym (zaliczka) na podstawie umowy zbycia w formie aktu notarialnego. Członek nabywający ekspektatywę wchodzi w prawa i obowiązki określone w umowie o budowę lokalu.
4. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię.  
Skutki finansowe wypowiedzenia (zwrot wkładu) i sankcje z tego tytułu określa umowa o budowę lokalu.
5. Rozliczenie kosztów budowy lokali jest dokonywane w dwóch etapach:
  - a) wstępne – w chwili zasiedlenia lokalu na podstawie przybliżonych kosztów budowy (określonych w umowach),
  - b) ostateczne – po całkowitym rozliczeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej..  
Różnica wstępnie i ostatecznie określonych wkładów jest rozliczana z członkiem, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt
7. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład budowlany członka.
8. Wartość lokali stanowią majątek spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).
9. W przypadku modernizacji budynku, w którym znajduje się lokal członek jest obowiązany wnieść wkład budowlany na sfinansowanie kosztu modernizacji o ile sfinansowanie takie określone zostało przez właściwy organ Spółdzielni (PC, RN).

#### **V. ROZLICZENIE WKŁADÓW BUDOWLANYCH NA SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Z RUCHU LUDNOŚCI.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa po potrąceniu nie wniesionej części wkładu budowlanego.

2. Z wartości rynkowej prawa ustalonej w sposób określony w pkt. 1 potrąca się obciążające dany lokal odsetki kapitalizowane i wykupione przez budżet.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa ustalona w sposób określony w pkt. 2 nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Rozliczenie finansowe z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi następują po opróżnieniu lokalu mieszkalnego.
5. Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.  
Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
6. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu przed dniem 15.01.2003r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 19.12.2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 240 poz. 2058 z 2002r.) spółdzielnia obowiązana jest ustalić równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu (kredytu) i odsetek obciążających ten lokal wg zasad określonych w art. 229 i 229<sup>1</sup> ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 54 poz. 288 z 1995r. ze zmianami).  
Szczegółowe zasady ustalenia równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w/w przypadku określał obowiązujący do 15.01.2003r. Regulamin rozliczeń wkładów.
7. Następny członek wnosi wkład budowlany na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawartej od 15.01.2003r. według wartości rynkowej prawa do lokalu na dzień zawarcia umowy z zobowiązaniem się do spłaty kredytów odsetek obciążających ten lokal.
8. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych spółdzielni, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wkłady budowlane są ustalane na dzień zamiany lokali odrębnie dla każdego lokalu wg wartości rynkowej lokali.  
Z członkami zamieniającymi lokale mieszkalne są zawierane umowy przez spółdzielnię o ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

## **VI. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWA DO LOKALI SĄ ZBYWALNE NA RZECZ INNYCH OSÓB W DRODZE UMOWY MIĘDZY STRONAMI I AKTÓW NOTARIALNYCH.**

1. Przed zamiarem zbycia prawa, wszystkie raty spłaty (wkładu) kredytu i odsetek obciążających lokal stają się wymagalne. Postanowienie takie nie jest wymagane gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: małżonka, wstępnych lub zstępnych. W tym wypadku wkład budowlany i zobowiązania z tytułu spłaty kredytu i odsetek przechodzą na nabywców praw.
2. Postanowienie dotyczy ustalania wkładów budowlanych na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych stosując odpowiednio do lokali użytkowych i garaży, do których przysługują własnościowe prawa do tych lokali.

## **VII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.**

1. Prawo odrębnej własności z nowej inwestycji wg umów zawartych z członkami od 24.04.2001r.
- 1) Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.  
Umowa powyższa powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać m.in. zasady wnoszenia zaliczek na wkład budowlany.
- 2) Członek spółdzielni wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie w wysokości pełnych kosztów budowy przypadających na jego lokal.  
Jeżeli koszty budowy zostały sfinansowane zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem, członek jest obowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami.
- 3) Z chwilą zawarcia umowy o budowę powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu tzw. „Ekspektatywą”.  
Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym notarialnie.

- 4) Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię w terminach określonych przez Statut.
- 5) Wniesiony wkład budowlany po rozwiązaniu umowy podlega zwrotowi wg zasad określonych w umowie o budowę lokalu lub poprzez zbycie ekspektatywy we własnym zakresie przez członka na rzecz innej osoby.
- 6) Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność po zakończeniu budowy, lub na żądanie członka, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
- 7) Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokalu następuje na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów w księgach rachunkowych spółdzielni. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego.
- 8) Wartość lokalu nie zwiększa majątku spółdzielni. Poniesione nakłady na budowę lokalu obciążają wniesiony wkład budowlany.
- 9) Postanowienia zawarte w ust. 1 do 8 znajdują zastosowanie przy zawieraniu przez spółdzielnię umów o budowę lokali użytkowych i garaży.

### 2. Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

- 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 :
  - a. spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
  - b. uzupełnienia wkładu mieszkaniowego tytułu modernizacji budynku,
  - c. Spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal w wielkościach określonych w zasadach spłat kredytów przez członków przed zaciągnięciem kredytu.
  - d. spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem.
  - e. Wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a waloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego.

Wartość rynkowa lokalu do celów przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na odrębną własność nie obejmuje wartości dodatkowego trwałego ponadpodstawowego wyposażenia lokalu dokonanego przez członka. Wykaz tego wyposażenia opracowuje Rzeczoznawca w operacie szacunkowym.

Różnica przeznaczona jest na zwrot umorzonego kredytu uzyskanego przy rozliczaniu zadania inwestycyjnego, a pozostałych części na fundusz remontowy.
- 2) Wkład mieszkaniowy waloryzuje się proporcjonalnie ( wg % procentu wymaganego wniesienia ustalonego przy rozliczaniu zadania inwestycyjnego) do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
- 3) Umowa o przeniesienie własności może być zawarta po spełnieniu wymogów określonych w pkt. 1.
- 4) Koszty zawarcia umowy jak opłaty rzeczoznawcy, notarialne i sądowe pokrywa zainteresowany członek.

### 3. Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, objętych przepisami ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

- 1) Na żądanie członka spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkaniowego po wniesieniu przez niego:
  - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - b) spłaty przypadającej na jego lokal kredytów odsetek skapitalizowanych wykupionych przez budżet w wysokości określonej w ustawie z dnia 30.11.1995r. i przepisach wydanych na jej podstawie.
  - c) Spłaty przypadających na jego lokal zobowiązania spółdzielni tytułem kredytu i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal w wielkościach określonych w zasadach spłat kredytu przez członków przed zaciągnięciem kredytu.
  - d) Wpłaty kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji budynku, w którym znajduje się lokal mieszkaniowy.
- 2) Koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności odrębnej lokalu pokrywa zainteresowany członek.

#### 4. Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

- 1) Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w tym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
  - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - b) spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal w wielkościach określonych w zasadach spłat kredytu przez członków przed zaciągnięciem kredytu.
  - c) Spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań związanych z budową, a w szczególności zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
- 2) Koszty zawarcia umowy notarialnej i sądowej pokrywa zainteresowany członek.
- 3) W przypadku zbycia lokalu odrębnej własności przez członka przed terminem określonym w ustawie o przekształcenie prawa z lokatorskiego na własnościowe udzielona bonifikata członkowi podlega zwrotowi na warunkach określonych w umowie o przekształcenie prawa z lokatorskiego na własnościowe.
5. Postanowienia określone w ust. 4 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni, lokali użytkowych i garaży, jeżeli nakłady na ich budowę w pełnym zakresie ponieśli najemcy lokali, choćby nie byli członkami spółdzielni.
6. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe (bez względu na powierzchnię itp.). Koszty zawarcia umowy pokrywają zainteresowani członkowie.

#### **VIII. ZBYCIE PRAW ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI SPÓLDZIELCZYCH W SENSIE PRAWNYM.**

1. Lokale spółdzielcze wolne w sensie prawnym mogą pochodzić z :
  - 1) zwolnienia lokali mieszkalnych na rzecz Spółdzielni przez byłych członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu i nie zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu i nie zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu innemu członkowi.
  - 2) Zwolniony lokal mieszkalny na rzecz Spółdzielni przez byłych najemców mieszkań przejętych przez Spółdzielnię od Zakładów Pracy.
  - 3) Zwolnionych lokali mieszkalnych funkcyjnych (dozorców) sfinansowanych funduszem zasobowym spółdzielni,
  - 4) Inne zwolnione lokale na rzecz Spółdzielni (np. wybudowane na najem),
2. Lokale te w związku z wypłatą waloryzowanych wkładów (pkt. 1) mieszkaniowych lub budowlanych byłym członkom oraz w przypadkach wymienionych w ust. 1 pkt. 2, 3, 4, są sfinansowane z bieżących środków pieniężnych Spółdzielni.
3. Sprzedaż lokali w sensie prawnym może nastąpić w drodze przetargu, który ogłasza Spółdzielnia. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Sprzedaż lokalu następuje poprzez zawarcie umowy sprzedaży potwierdzonej aktem notarialnym i wpisem do ksiąg wieczystych nabywcy.
5. Kwoty uzyskane ze sprzedaży lokalu są przeznaczone na :
  - 1) spłatę kredytu i odsetek obciążających ten lokal objętych ustawą z 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów odsetek,
  - 2) spłatę kredytów pożyczek zaciągniętych na budowę lokali nie objętych w/w ustawą,
  - 3) zwrot do PKO kwot umorzenia kredytu uzyskanego przy rozliczeniu kosztów inwestycyjnych budowy lokali na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
  - 4) pokrycie kosztów sprzedaży lokali (odnowienie, modernizacja, wycena, przetargi i inne),
  - 5) pozostała kwota na funduszu zasobowym wolnych środków obrotowych (lub funduszu remontowym).

## **IX. ROZLICZENIE WKŁADÓW NA BUDOWĘ DOMÓW JEDNORODZINNYCH.**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa podejmuje budowę domów jednorodzinnych na wniosek zespołu osób zainteresowanych wg umów o budowę o ustanowienie odrębnej własności.  
Zasady budowy domów jednorodzinnych w celu ustanowienia odrębnej własności domów określa art. 18 ustawy o spółdzielniach. Umowa o budowę domu jednorodzinnego określa m.on. sposób wnoszenia wkładu budowlanego w okresie budowy.
2. Rozliczanie kosztów budowy dokonywane jest dwuetapowo:
  - Przy zasiedleniu wg przewidywanych kosztów budowy,
  - Ostatecznie przy zaewidencjonowaniu pełnych kosztów budowy.
3. Przeniesione koszty budowy są rozliczane z kwotą wniesionego wkładu budowlanego pod datą aktu notarialnego wg umowy o ustanowienie własności odrębnej budynku. Koszt budowy domu jednorodzinnego nie zwiększa wartości zasobów spółdzielni.
4. Przeniesienie własności odrębnej domów jednorodzinnych, do których członkowie posiadali własnościowe prawo do domów jednorodzinnych przed 24.04.2001r. następuje na zasadach art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Mieszkaniowych wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa własnościowego do domu jednorodzinnego stosuje się przepisy i zasady rozliczeń wkładów budowlanych stosownie do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

## **X. LOKALE UŻYTKOWE W TYM GARAŻE.**

1. Postanowienia regulaminu dot. Spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, do których przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przed dniem 24.04.2001r.
2. Zawieranie umów o budowę lokali użytkowych i następnie umów o ustanowienie odrębnej własności dokonywane jest wg art. 17<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **XI. BUDOWA LOKALI MIESZKALNYCH LUB UŻYTKOWYCH NA NAJEM (art. 1 ust. 2 pkt. 5 ustawy)**

1. Uchwała o budowę lokali mieszkalnych lub użytkowych na najem może być podjęta przez organ uprawniony (ZPC, Radę Nadzorczą) po uzyskaniu przez Zarząd możliwości wynajęcia wybudowanych lokali (zgłoszenia pisemne, umowy przedwstępne).
2. Nakłady związane z budową są traktowane jako działalność inwestycyjna z własnych środków pieniężnych Spółdzielni lub kredytu podlegającemu spłacie z kwot uzyskanych za najem lokali.
3. Obiekty po wybudowaniu stanowią majątek Spółdzielni i podlegają amortyzacji. Koszt amortyzacji winien stanowić składnik opłat eksploatacyjnych za najem lokali.

## **XII. BUDOWA LOKALI MIESZKALNYCH LUB UŻYTKOWYCH NA SPRZEDAŻ (ART. 1 UST. 2 PKT. 5 USTAWY).**

1. Uchwała o budowę lokali mieszkalnych lub użytkowych może być podjęta przez organ uprawniony (PC, Rada Nadzorczą) po uzyskaniu przez Zarząd możliwości sprzedaży lokali (zgłoszenia pisemne, umowy przedwstępne).
2. Nakłady związane z budową są traktowane jako działalność produkcyjna w wyniku, której powstają produkty w postaci lokali mieszkalnych lub użytkowych. Działalność budowy lokali jest finansowana z bieżących środków pieniężnych spółdzielni lub kredytów, bądź przedpłat wnoszonych przez przyszłych nabywców.
3. Tryb rozliczeń kosztów budowy i źródeł sfinansowania określają umowy z przyszłymi nabywcami.
4. Po zakończeniu budowy, lokale są sprzedawane wg faktur końcowych i umów podlegających aktom notarialnym i wpisowi do ksiąg wieczystych (stanowią nieruchomości).
5. Wybudowane lokale do chwili sprzedaży stanowią majątek Spółdzielni jako wyroby gotowe.

## **XIII. WYKSIĘGOWANIE WARTOŚCI LOKALI Z EWIDENCJI KSIĘGOWEJ.**

1. Wartość księgowa lokali, na które została zawarta umowa o przeniesieniu własności odrębnej lokali tj. wartość początkowa i umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar

funduszy finansujących te lokale lub innych rozrachunków finansujących te lokale (fundusz zasobowy, wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, fundusze waloryzacji wkładów).

2. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali następuje na podstawie umowy o przeniesienie własności odrębnej lokalu i aktów notarialnych.
3. Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych następuje w proporcji wartości początkowej i umorzeń danego lokalu do wartości początkowej obiektów nieruchomości, z którą związany jest lokal np. m<sup>2</sup> p.u. budynku i części ułamkowych wartości praw wieczystych użytkowania gruntów lub wartości gruntów.
4. Nie podlegają wyśięgowaniu z ksiąg wartości początkowe i umorzenia stanowiące mienie Spółdzielni. Fundusze wkładów mieszkaniowych budowlanych w przypadku przeniesienia praw własności lokali, w części finansującej mienie Spółdzielni są przeznaczone na fundusz zasobowy Spółdzielni.

#### **XIV. INNE POSTANOWIENIA.**

1. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu przez członka w przypadku jego zwolnienia jest dokonywane za pośrednictwem spółdzielni w ramach wartości rynkowej lokalu względnie bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal gdy w chwili zwolnienia lokalu jest znana osoba, dla której będzie ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
2. Operat szacunkowy wyceny, na podstawie którego następuje przekształcenie lub sprzedaż lokalu podlega akceptacji przez Zarząd Spółdzielni.
3. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie bezpośrednio postanowienia ustawy z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z 15.12.2000r. zmienionej ustawą z 19.12.2002r. o spółdzielniach mieszkaniowych statucie spółdzielni.
4. W sprawach nietypowych wyjątkowych nie przewidzianych w niniejszym Regulaminie przepisach określonych w ust. 2 decyzje podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. Dodatkowe środki określone w art. 46<sup>1</sup> ustawy z dnia 15.12.2000r. zmienionej ustawą z dnia 19.12.2002r. tj. z tytułu:

- Art. 12 ust. 1 pkt. 5 dot. Przeniesienia własności lokalu ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
- Art. 11<sup>1</sup> ust. 2 dot. Przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

są przeznaczone na fundusz remontowy Spółdzielni.

Kierunki wykorzystania funduszu remontowego na tym fundusz scentralizowany bądź osiedla lub poszczególne nieruchomości określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

6. Dodatkowe środki uzyskane z innych tytułów niż określone w ust. 4 mogą zasilić fundusz statutowy wolnych środków obrotowych lub fundusz remontowy wg uchwał Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu. Rozdysponowanie funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych następuje uchwałami Rady Nadzorczej (lub ZPC) na wniosek Zarządu.

Fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych może być przeznaczony na :

- Fundusz remontowy,
- Pokrycie niedoboru z całokształtu działalności Spółdzielni,
- Pokrycie nakładów na inwestycje wstrzymane,
- Pokrycie zadłużenia lokatora w przypadku nie wystarczającej kwoty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wg zasad obowiązujących do 23.04.2001r. na pokrycie zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych przypadku gdy za zwolniony lokal uzyskano wkłady mieszkaniowe lub budowlane wg wartości rynkowej uzyskanej od członka dla którego ustanowiono spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub sprzedaży wolnorynkowej lokalu,
- Według innych potrzeb.

7. W załączeniu wzory umów i sposób rozliczenia wkładów mieszkaniowych.

#### **XV. UWAGI KOŃCOWE.**

Regulamin obowiązuje od dnia 09.01.2004r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 106/2004 z dnia 09.01.2004r.

Załącznik do Regulaminu  
rozliczania wkładów

Przepisy prawne finansowania spółdzielczego lokatorskiego budownictwa mieszkaniowego latach 1957 – 1989r.

Budynki z lat 1957 – 1965 – przepisy uchwały nr 81 Rady Ministrów dnia 15.03.1957r. MP nr 22 poz. 157, uchwała nr 59 z 15.03.1958r. MP nr 22 poz. 133.

1. Wkład mieszkaniowy 15%	15%
2. Umorzenie kredytu 1/3 netto / tj. różnicy między kosztami budowy, a wkładem ( 100% - 15% ) : 3	28,3%
3. Spłata kredytu 2/3 różnicy	56,7%
4. Łączny wymagany wkład mieszkaniowy 15 + 56,7 =	71,7%

1966 – 1971 – przepisy uchwały RM nr 122 z 22.05.1965r. MP 27 poz. 133, MP 13/67 poz. 66.

1. Wkład mieszkaniowy zaliczkowy:
  - a) standard podstawowy 15 % ( rzadko realizowany)
  - b) w miastach od 20 – 100 tyś mieszkańców,
    - na peryferiach 18 %
    - w śródmieściach 20 %
  - c) w miastach do 20 tyś mieszkańców 18 %
  - d) w miastach ponad 100 tyś mieszkańców jak pkt. b oraz w centrum 22 %  
b – d) standard wyższy na ogół realizowany.
2. Umorzenie kredytu 1/3 netto ( 100 % - zaliczka ) : 3
3. Spłata kredytu 2/3 netto ( % poz. 2 x 2 )
4. Łączny wymagany wkład mieszkaniowy poz.

1972 – przepisy uchwały 281 RM z 10.12.1971r. MP 60 poz. 398, MP 5/73 poz. 33, MP 10/73 poz. 60

1. Wkłady mieszkaniowe zaliczki :
  - a) miejscowość do 20 tyś mieszkańców oraz strefa peryferyjna miasta ponad 20 tyś 16 %
  - b) w strefie śródmiejskiej miast ponad 20 tyś – 18%
  - c) strefa centralna miast ponad 100 tyś – 20%
2. Umorzenie kredytu 1/3 netto (100% - zaliczka) : 3
3. Spłata kredytu 2/3 netto
4. Łączny wymagany wkład poz. 1 + poz. 3

1973 – 31 marca 1981

1. Wkłady mieszkaniowe jak MP nr 10/73 poz. 60

2. Umorzenie kredytu 1/3 netto
3. Spłata kredytu 2/3 netto
4. Łączny wymagany wkład mieszkaniowy

jak wyżej

1 kwietnia 1981 – 31 grudnia 1981

1. Wkłady mieszkaniowe zaliczka – jak MP Nr 10/73 poz. 60
  2. Umorzenie kredytu – 50% netto ( 100 zaliczka ) : 2
  3. Spłata kredytu – 50% netto
  4. Łączny wymagany wkład (poz. 1 + poz. 3)
- 1982 – uchwała nr 50 RM z 02.03.1981r. MP nr 9 poz. 69 z 1981r.

1. Wkłady mieszkaniowe – 900 zł/m<sup>2</sup> / jedn.
2. Umorzenie kredytu – 50% netto
3. Spłata kredytu – 50% netto na \_\_\_\_\_ lat
4. Do wyliczenia % wymaganego pełnego wkładu należy przyjąć dane i rozliczenie zadania.

1983 – 1987 – rozporządzenie RM z 30.12.1982r. Dz.U. nr 1 poz. 4/93

- |  |     |
|--|-----|
| 1. Wkład mieszkaniowy                      | 10% |
| 2. Dotacje budżetowe 50% brutto (k budowy) | 50% |
| 3. Spłata kredytu 40% brutto               | 40% |
| 4. Łączny wymagany wkład                   | 50% |

1988 – 30 stycznia 1989r. – rozporządzenie RM z 23.07.1987r. Dz.U. 23/87, nr 10/88, nr 27/88,

- |  |     |
|--|-----|
| 1. Wkład mieszkaniowy zaliczka 10%                 | 10% |
| 2. Umorzenie kredytu 40% netto ( 100% - 10%) x 40% | 36% |
| 3. Spłata kredytu 60% netto (100% - 10%) x 60%     | 54% |
| 4. Łączna spłata wkładu mieszkaniowego             | 64% |

31 stycznia 1989r. – rozporządzenie RM z dnia 30.12.1998r. Dz.U. nr 1 poz. 1/89

- |  |     |
|--|-----|
| 1. Wkład mieszkaniowy zaliczka 10%     | 10% |
| 2. Umorzenie kredytu 30% netto         | 30% |
| 3. Spłata kredytu 60% brutto           | 60% |
| 4. Łączna spłata wkładu mieszkaniowego | 70% |

Uwaga

Przy zastosowaniu ww % wymaganych wpłat wkładów mieszkaniowych poszczególnych członków należy sprawdzić na podstawie dokumentów źródłowych rozliczeń zadań inwestycyjnych oraz faktyczne wpłaty wkładów tj. zaliczek i spłat kredytu w nominale.

Załącznik

USTALENIE STANU POMIESZCZENIA PRZED ADAPTACJĄ

Wartość netto wg struktury % kosztów elementów wykonywanych w budynku,  
% struktura nakładów na budowę mieszkań.

	KOSZT PEŁNY %	KOSZT PRZED ADAPTACJĄ %
<b>1. Stan surowy %</b>		
1.1. wykopy, ławy, fundamenty	4,2	4,2
1.2. mury piwnic	4,0	4,0
1.3. ściany wewnętrzne	22,0	22,0
1.4. stropy	12,0	8,0
1.5. dach	4,8	4,8
RAZEM	47 %	43 %
<b>2. Stan wykończeniowy</b>		
2.1. ściany działowe	2,2	1,1
2.2 schody	2,0	2,0
2.3. tynki wewnętrzne	5,0	-
2.4. malowanie	2,5	-
2.5. stolarka okienna i drzwiowa	13,5	7,0
2.6. podłoga posadzki	5,0	3,0
2.7. instalacje c.o.	9,8	-
2.8. instalacje wodno - kanalizacyjne	6,6	-
2.9. instalacje elektryczne	3,4	-
2.10. elewacje	3,0	3,0
RAZEM	53 %	16,1 %
<u>ŁĄCZNIE</u>	100%	59,1 %

Wskaźnik 59,1 % służy do ustalenia wartości lokalu przed adaptacją ( pkt. 4 str. 1).