**Załącznik do Uchwały Nr** ....***5/2013*.**....

 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej

 w Wysokiem Mazowieckiem z dnia *26.02.2013 r.* ..

# REGULAMIN

rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych

i budowlanych w budynkach eksploatowanych

**w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem**

## I. Podstawa prawna:

* Statut Spółdzielni
* Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zwana dalej „usm” z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz.U. Nr 119, poz. 1116, z 2003 r. z późn. zmianami),
* Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5, poz. 32 zmiana Dz.U. Nr 240, poz. 2058, z 2002 r.)

### II. Postanowienia ogólne

**§ 1**

1.Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanychw związku z :

1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,

2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,

3) przeniesieniem własności lokalu.

2.Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych budynkach określa odrębny regulamin.

**§ 2**

1.Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych dokonywane są z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2.Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu.

**III.**  **Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.**

**§ 3**

1.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego 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.

2.Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa § 72 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §171 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3.Warunkiem wypłaty wartości lokalu (wkładu mieszkaniowego albo jego części) jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu (należność) jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

**§ 4**

1.Rozliczeń, o których mowa w § 3 nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art.14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.Rozliczeń, o których mowa w § 3 nie dokonuje się również w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego gdy ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego mieszkania następuje w trybie art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej zamieszkującej z członkiem w tym lokalu, a osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do mieszkania złoży deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego mieszkania.

3.Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

**§ 5**

1.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

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.

2.Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3.Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym
w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

**§ 6**

1.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

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.

2.Postanowienie ust. l stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 71 i § 125 Statutu (dotyczące ponownego przyjęcia w poczet członków Spółdzielni i ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu).

**§ 7**

1.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2.Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3.Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. l ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

**IV. Rozliczenia związane z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię.**

**§ 8**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 132 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

**§ 9**

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 133 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

**§ 10**

Członek (oczekujący), o którym mowa w § 109 ust. 3 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie 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.

**§ 12**

Członek (osoby nie będące członkami Spółdzielni), uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 109 ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

**§ 13**

Członek (oczekujący), o którym mowa w § 109 ust. 3 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe 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.

**§ 14**

Członek (osoby nie będące członkami Spółdzielni), uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 109 ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### V. Rozliczenia z tytułu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu

**§ 15**

Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, członek ten jest zobowiązany do dokonania:

 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,

 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, o których mowa w art. 4 i 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wraz z odsetkami oraz kosztami windykacyjnymi.

**§ 16**

Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek ten lub osoba jest zobowiązany/a do dokonania:

 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 za użytkowanie lokalu, o których mowa w art. 4 i 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wraz z odsetkami oraz kosztami windykacyjnymi.

**§ 17**

W stosunku do mieszkań 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 na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

**§ 18**

Do istniejącego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się postanowienia niniejszego Regulaminu i Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

**§ 19**

1.Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym (m.in.: założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, itp.) obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2.Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

**§ 20**

1.Wartość księgowa lokali, na które została zawarta umowa o przeniesienie odrębnej własności lokali, tj. wartość początkowa i umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale (fundusz zasobowy, wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, fundusze waloryzacji wkładów)

2.Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych lokali wyodrębnionych następuje na podstawie umowy o przeniesieniu własności odrębnej lokali (aktów notarialnych).

### II. Postanowienia końcowe

**§ 21**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

**§ 22**

1.Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu
…*26.02.2013 r.*  prot. nr ....*2/2013*.... Uchwałą nr ....*5/2013*....... i wchodzi w życie
z dniem uchwalenia.

2.Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych

i budowlanych w budynkach eksploatowanych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem” zatwierdzony uchwałą nr 8/2005 Rady Nadzorczej z dnia 27 kwietnia 2005 roku, prot. nr 4/2005.

 **SEKRETARZ PRZEWODNICZĄCY**

 **Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej**

 .......................................... ...............................................

 **Krystyna Urban** **Stanisław Grabowski**