R E G U L A M I N

Rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów”.

§ 1.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 82 ust. 1 pkt 8 Statutu Spółdzielni określa zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych Mieszkaniowej „Ożarów”.

§ 2.

Postanowienia ogólne.

1. Podstawą do rozliczeń Spółdzielni z członkami lub osobami uprawnionymi z tytułu wkładów mieszkaniowych lub równowartości prawa do lokalu w budynkach eksploatowanych jest wartość lokalu na dzień ustania spółdzielczego prawa do lokalu ustalona wg. zasad określonych art. 229 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz USM.
2. Zaktualizowaną wartość lokalu (ust.1.1) ustala się, przyjmując za podstawę koszt budowy (wartość początkową lokalu) z uwzględnieniem:
   a) zwyżki lub zniżki kosztów budowy,
   b) przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku,
   c) zniszczenia lokalu przekraczającego nominalne zużycie,
   d) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości lokalu.
3. Wpływ zniżki lub zwyżki kosztów budowy, o którym mowa w ust. 2. p-kt a, uwzględnia się przez:
   a) przyjęcie jako podstawy określonego przez wojewodę wskaźnika w zł/m² powierzchni użytkowej wartości odtworzenia zasobu mieszkaniowego w danym województwie.
4. Przypadającą na dany lokal wartości zużycia budynku (ust. 2.p-kt b) ustala się według stawek określonych przepisami o amortyzacji środków trwałych.
5. Wpływ czynników wymienionych w ust. 2. p-kt c ustala się w drodze wizji lokalnej i sporządzenia opisu techniczno-użytkowego lokalu ze szczególnym uwzględnieniem stanu urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg. Stanu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg w lokalu nie uwzględnia się przy ustalaniu zaktualizowanej wartości lokalu, jeśli rozliczenie finansowe tego zużycia z członkami jest dokonywane odrębnie, poza rozliczeniem z tytułu wkładu mieszkaniowego lub równowartości prawa do lokalu.
6. Jako inne okoliczności mające wpływ na zaktualizowaną wartość lokalu (ust.2. p-kt d) uwzględnia się przede wszystkim wzrost wartości w wyniku zrealizowania przedsięwzięć modernizacyjnych.
7. Na pisemne żądanie członka ustalenie zaktualizowanej wartości lokalu może być dokonane w drodze wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę. Koszt opracowania takiej wyceny pokrywa członek wnioskujący jej wykonanie.

§ 3.

Rozliczenia z członkami zwalniającymi do dyspozycji Spółdzielni lokale zajmowane na warunkach własnościowych.

1. W przypadku ustania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przyjęcia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca członkowi (osobom uprawnionym) równowartość prawa do lokalu odpowiadającą zaktualizowanej wartości lokalu na dzień ustania prawa do lokalu. Jeśli członek nie wniósł całości wkładu budowlanego wymaganego dla danego lokalu, z równowartości prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną część wkładu. W przypadku gdy wskutek nie wniesienia przez członka całości wkładu budowlanego wymaganego dla dennego lokalu Spółdzielnia zaciągnęła kredyt na sfinansowanie części kosztu budowy danego lokalu – z równowartości prawa do lokalu potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami, z uwzględnieniem zasady określonej w art. 10 ust. 1 p-kt 2 ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz. 32).
2. Należna członkowi (osobom uprawnionym) kwota równowartości prawa do lokalu staje się wymagalna w terminie 1 miesiąca od dnia całkowitego opróżnienia lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni.
3. Jeśli Spółdzielnia nie może znaleźć osoby, której mogłaby przydzielić zwolniony lokal pod warunkiem wniesienia kwoty wkładu budowlanego odpowiadającej równowartości prawa do lokalu (ust. 1) należna członkowi (osobom uprawnionym) równowartość prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
4. Z należnej członkowi (osobom uprawnionym) kwoty z tytułu równowartości prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca jej roszczenia wzajemnie wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do tego lokalu (np. nie wniesione opłaty za zużycie lokalu).

§ 4.

Rozliczenia z członkami zwalniającymi do dyspozycji Spółdzielni mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

1. W przypadku ustania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i przejęcia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca członkowi (osobom uprawnionym) wkład mieszkaniowy stanowiący procentowo taką samą część wartości mieszkania zaktualizowanej na dzień ustania prawa do lokalu, jaką część stanowiła wartość początkowa mieszkania (koszt budowy), pomniejszona o uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc publiczną (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnie na sfinansowanie kosztu budowy mieszkania). Jeśli członek nie wniósł całości wkładu mieszkaniowego wymaganego dla danego lokalu, odpowiadającego różnicy między kosztem budowy tego lokalu a uzyskana przez Spółdzielnie pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu), należna kwotę wkładu mieszkaniowego pomniejsza się o nie wniesioną cześć wkładu mieszkaniowego. W przypadku

gdy wskutek nie wniesienia przez członka całości wkładu mieszkaniowego wymaganego dla danego lokalu Spółdzielnia zaciągnęła kredyt na sfinansowanie części kosztu budowy danego lokalu, należną kwotę wkładu mieszkaniowego pomniejsza się o nie spłacony kredyt wraz z odsetkami, z uwzględnieniem zasady określonej w art. 10 ust.1 p-kt 2 ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych (Dz.U. z 1996r. nr 5, poz. 32).

2. Należna członkowi (osobom uprawnionym) kwota wkładu mieszkaniowego staje się wymagalna w terminie 3 miesięcy od dnia całkowitego opróżnienia lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni.

3. Należnej członkowi (osobom uprawnionym) kwoty wkładu mieszkaniowego Spółdzielni potrąca jej roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do tego lokalu (np. nie wniesione opłaty za używanie lokalu).

§ 5.

Rozliczenia z członkami obejmującymi mieszkania, które poprzedni użytkownicy zajmowali na zasadach lokatorskich.

1. Jeśli zwolnione do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie lokatorskie jest ponownie przydzielone na warunkach lokatorskich, to członek nowo obejmujący ten lokal jest obowiązany wnieść wkład mieszkaniowy stanowiący procentowo taka sama część wartości lokalu zaktualizowanej (§2. Ust.2.) na dzień przydziału, jaką część stanowiła wartość początkowa lokalu (koszt budowy) po pomniejszeniu o uzyskana przez Spółdzielnię pomoc publiczną (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie koszty budowy mieszkania).
2. Członek uzyskujący przydział spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania, które poprzedni użytkownik zajmował na warunkach lokatorskich, obowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadają.cy wartości tego lokalu w dniu przydziału, ustalonej według zasad określonych w § 2.
3. W przypadkach określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Zarząd może wyrazić zgodę na wnoszenie wymaganego wkładu budowlanego ratalnie za poręczeniem wekslowym.
   Zaliczka na wkład budowlany wymagana w momencie przydziału lokalu nie może być niższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić poprzedniemu użytkownikowi z tytułu wkładu mieszkaniowego § 4.1),a pozostała część musi być spłacona w ratach miesięcznych na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku gdy mieszkanie jest obciążone spłata kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów tego mieszkania, płatności członka określone w § 2 pkt 5 nie mogą być mniejsze od płatności obowiązujących Spółdzielnie wobec banku.

§ 6.

Rozliczenie z członkami przekształcającymi uprawnienia do zajmowanych mieszkań z lokatorskich na własnościowe i odrębną własność.

1. Członek przekształcający uprawnienia lokatorskie na własnościowe i odrębną własność do zajmowanego mieszkania jest obowiązany wnieść wkład

budowlany odpowiadający wartości tego lokalu w dniu przekształcenia uprawnień, ustalonej według zasad określonych w § 1.

2. Na poczet należnego od członka wkładu budowlanego zalicza się jego wkład mieszkaniowy obliczony według zasad określonych w § 4 ust. 1.
3. W przypadkach określonych przez radę Nadzorczą Spółdzielni Zarząd może wyrazić zgodę, na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 7.

Postanowienia końcowe.

1. W przypadku przekształcenia uprawnień lokatorskich na własnościowe do mieszkania obciążonego odsetkami wykupionymi przez budżet państwa, do rozliczeń z członkiem z tytułu uzupełniającej kwoty wkładu budowlanego stosuje się zasady określone w art. 10 ust. 1 p-kt 3 lub p-kt 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 1996 r. nr 5, poz. 32).

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 428 z dnia 20.12.2002 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....	.....
(-) Mariola Zawadzka-Kamola	(-) Tadeusz Złotkowski

Ożarów Maz. dnia 20.12.2002r.

Dokonano aktualizacji podstaw prawnych zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 503 z dnia 11.05.2005r.