

# REGULAMIN

## WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

### Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Opolu

#### Spis treści

<b>Dział</b>	<b>Str.</b>
<b>I</b> Postanowienia ogólne	<b>2</b>
<b>II</b> Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	<b>3</b>
<b>III</b> Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni	<b>7</b>
<b>IV</b> Wkłady budowlane związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz zasady ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	<b>8</b>
<b>V</b> Wkłady wymagane dla ustanowienia odrębnej własności nowego lokalu, wybudowanego przez Spółdzielnię	<b>12</b>
<b>VI</b> Przeniesienie własności na członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu	<b>14</b>
<b>VII</b> Inne postanowienia	<b>15</b>
<b>VIII</b> Postanowienia końcowe	<b>16</b>

#### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1115 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Opolu

oraz inne przepisy prawne

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Niniejszy regulamin ustala zasady obowiązujące w Spółdzielni w zakresie wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

### **§ 2**

Ilekróć w regulaminie jest mowa o :

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową w Opolu,
- 2) członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną wpisaną do rejestru członków,
- 3) statucie Spółdzielni – należy przez to rozumieć tekst jednolity obowiązujący od dnia 4 grudnia 2009 r. statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Opolu,
- 4) wkładzie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć środki finansowe wniesione przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych w postaci umorzenia części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal,
- 5) wkładzie budowlanym – należy przez to rozumieć środki finansowe wniesione przez członka w związku z ustanowieniem na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, do lokalu użytkowego, garażu lub do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, a także środki wnoszone przez członka ubiegającego się o ustanowienie odrębnej własności takiego lokalu, odpowiadające całości kosztów budowy przypadających na jego lokal,
- 6) wartości rynkowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego, w formie operatu szacunkowego.

## II. Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

### § 3

Zasady regulujące ustalanie wysokości wkładu mieszkaniowego, tryb wnoszenia oraz rozliczania w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zamieszczone w niniejszym dziale odnoszą się do mieszkań lokatorskich położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, z wyłączeniem lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim w Domu Złotej Jesieni przy ul. Majora Hubala 4 w Opolu. Regulacje dotyczące wkładów na lokale mieszkalne w Domu Złotej Jesieni zostały zamieszczone w dziale III niniejszego Regulaminu.

### § 4

1. Członek, na rzecz którego Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 38 ust.1 i ust.1a statutu Spółdzielni, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, ustalonego zgodnie z § 6 niniejszego Regulaminu. Wysokość wkładu mieszkaniowego, termin wpłaty środków na ten wkład a także wysokość zobowiązania z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego w wypadku mieszkań obciążonych spłatą tego kredytu, określa umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wkład lub jego część w wymaganej wysokości winien być wniesiony przez członka przed zawarciem ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. W razie darowizny zgromadzonego w Spółdzielni wkładu na rzecz członka, obejmującego lokal mieszkalny w trybie § 38 ust. 1 i ust 1a statutu Spółdzielni, przez osobę, która utraciła prawo do tego lokalu, umowa darowizny winna mieć formę aktu notarialnego.
3. Jeżeli lokal mieszkalny obciążony jest długiem z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w trybie, o którym mowa w ust. 1, zobowiązuje się do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal. Wzór zobowiązania stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszego regulaminu.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na budowę danego lokalu, członkowie a także osoby, które utraciły członkostwo w Spółdzielni a nadal zamieszkują w tym lokalu, są obowiązani uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na ich lokale, według przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa

w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych poprzez wnoszenie miesięcznych rat kredytu o wysokości określonej w art. 7 ust. 1 tej ustawy.

5. Jeżeli Spółdzielnia dokonała spłaty zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego na budowę lokalu mieszkalnego za członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu lub za osobę nie będącą członkiem, której prawo do tego lokalu wygasło a nadal w nim zamieszkuje, spłata przez członka lub osobę nie będącą członkiem zobowiązania z tego tytułu na rzecz Spółdzielni odbywa się według zasad określonych przez lokatorów i Spółdzielnię w indywidualnych porozumieniach.
6. Zasady wnoszenia wkładu mieszkaniowego na lokal mieszkalny, którego budowa sfinansowana została z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, powinny odpowiadać warunkom na których Spółdzielnia skorzystała z tego kredytu, określonym w umowie o kredyt.

## § 5

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po dniu 30 lipca 2007 r., Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, oszacowaną według stanu na dzień wygaśnięcia prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Regulaminu przetargów na nabycie uprawnień do zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Opolu, uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, potrąca się:
  - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesioną część wkładu mieszkaniowego,
  - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal,
  - 3) kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i § 19 statutu Spółdzielni,
  - 4) kwoty zaległości w spłacie kredytu w wypadku lokali obciążonych spłatą kredytu mieszkaniowego,
  - 5) poniesione przez Spółdzielnię i zasądzone przez Sąd koszty procesów sądowych oraz koszty egzekucji komorniczych w sprawach wytoczonych członkowi lub osobie nie będącej członkiem,

- 6) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię a obciążające osobę uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do lokalu,
  - 7) koszt określenia wartości rynkowej lokalu,
  - 8) zgłoszone przez komornika sądowego zajęcia wierzytelności na rzecz innych wierzycieli.
3. Wykonanie opinii o wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, która będzie wykorzystana do celu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy majątkowemu.
  4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, o której to czynności mowa w § 35 ust. 2 statutu Spółdzielni.
  5. Wartość rynkową lokalu określa się na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zaś rozliczeń, o których mowa w ust. 2, dokonuje się na dzień opróżnienia lokalu.
  6. Wypłata wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, następuje w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty przez nabywcę lokalu wyłonionego w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W wypadku nie rozstrzygnięcia drugiego z przetargów przewidzianych w Regulaminie przetargów na nabycie uprawnień do zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej 50% wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszonej o potrącenia, o których mowa w ust. 2, zaś pozostałą kwotę wypłaca w terminie określonym w pierwszym zdaniu, jednak nie później niż po upływie jednego roku od dnia opróżnienia lokalu.
  7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed dniem 24 kwietnia 2001 r., Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi według zasad określonych w art. 218 § 4 i w art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego obowiązujących w tym czasie, przy czym aktualizacja wartości lokalu przeprowadzana jest według wysokości członkowskiego kosztu budowy, obowiązującego w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu. Przepisy ust. 2 pkt 1, 3, 5, 6 i 8 oraz ust. 4 - 6 stosuje się odpowiednio.
  8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu mieszkaniowego, pomiędzy 24 kwietnia 2001 r. a 30 lipca 2007 r., Spółdzielnia rozlicza z osobami uprawnionymi wkład mieszkaniowy według zasad obowiązujących w tym czasie przepisów art. 11 ust. 2 i 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia zwraca osobom uprawnionym wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Przepisy ust. 2 pkt 1, 3, 5 – 8 oraz ust. 4 – 6 stosuje się odpowiednio.

9. W wypadku wygaśnięcia przed dniem 31 lipca 2007 r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obciążonego niespłaconym kredytem mieszkaniowym, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej oszacowanej na dzień spłaty kapitału bądź na dzień opróżnienia lokalu. Przepisy ust. 2 pkt 1, 3 – 8 oraz ust. 4 – 6 stosuje się odpowiednio.
10. Wszelkie zmiany w zakresie funkcji i układu architektonicznego pomieszczeń w lokalu, wykonane bez zgody Spółdzielni, przekazujący lokal obowiązany jest na żądanie Spółdzielni usunąć w wyznaczonym terminie, a w przypadku zaniechania, zostaną one usunięte przez Spółdzielnię, przy czym koszt wykonanych prac zostanie potrącony z wypłacanej wartości rynkowej lokalu bądź wypłacanego wkładu mieszkaniowego.

## § 6

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 38 ust. 1 i ust. 1a statutu Spółdzielni występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego byłego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Przepis § 4 ust. 3 niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio.
2. Spółdzielnia potrąca z wypłacanego wkładu kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 3 – 6 i 8 niniejszego Regulaminu.
3. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobie uprawnionej jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez członka uzyskującego spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobie uprawnionej w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez członka uzyskującego lokatorskie prawo do lokalu.
5. Operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu, o której mowa w ust. 1, wykonywany jest na zlecenia i koszt osoby uprawnionej do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### **III. Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni przy ul. Majora Hubala 4 w Opolu**

#### **§ 7**

1. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni, a do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłacanego innej, uprawnionej osobie. Podstawą określenia wysokości wkładu mieszkaniowego jest wartość rynkowa lokalu. Wymagany przez Spółdzielnię wkład stanowi 50% wartości rynkowej lokalu. Członek obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy określony w umowie, przed jej zawarciem.
2. W uzasadnionych przypadkach wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, za zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotniej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu. Należność z tytułu wkładu stanowi 50% wartości lokalu zaktualizowanej według wartości rynkowej.
4. Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu, o której mowa w ust. 3, Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy majątkowemu. Koszty określenia wartości rynkowej obciążają Spółdzielnię.

#### **§ 8**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Wkład mieszkaniowy wypłacany osobom uprawnionym nie może być wyższy od wkładu uzyskanego od członka obejmującego ten lokal. W waloryzacji wkładu dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia potrąca z wypłacanego wkładu swoje roszczenia powstałe w związku z eksploatacją lokalu, zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Opolu z użytkownikami lokali, uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz zaległe opłaty, o których mowa w § 18 punkt 4 i w § 19 statutu Spółdzielni a także poniesione przez Spółdzielnię koszty określone w § 5 ust. 2 pkt 5 – 8 niniejszego Regulaminu.

3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 35 ust. 2 statutu Spółdzielni.
4. Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy majątkowemu. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, której przysługuje zwrot wkładu.
5. Wypłata wkładu mieszkaniowego, o której mowa w ust. 1, następuje w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty wkładu mieszkaniowego przez członka obejmującego ten lokal na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni. W wypadku wystąpienia zwłoki w zawarciu tej umowy, Spółdzielnia w terminie 30 dni od daty przekazania jej do dyspozycji lokalu mieszkalnego wypłaca osobie uprawnionej 50% wartości wkładu określonej w ust. 1 pomniejszonej o potrącenia, o których mowa w ust. 2, zaś pozostałą część w terminie określonym w pierwszym zdaniu, jednak nie później niż po upływie sześciu miesięcy od daty przekazania lokalu Spółdzielni. Za datę przekazania lokalu Spółdzielni przyjmuje się dzień przekazania lokalu w stanie odnowionym lub dzień zakończenia odnawiania przez Spółdzielnię.
6. Wszelkie zmiany w zakresie funkcji i układu architektonicznego pomieszczeń w lokalu, wykonane bez zgody Spółdzielni, przekazujący lokal obowiązany jest na żądanie Spółdzielni usunąć w wyznaczonym terminie, a w przypadku zaniechania, zostaną one usunięte przez Spółdzielnię, przy czym koszt prac zostanie potrącony z wypłacanego wkładu mieszkaniowego

#### **IV. Wkłady budowlane związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz zasady ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

##### **§ 9**

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a który uzupełnia wkład budowlany w systemie ratalnym, według zasad wynikających z przepisów obowiązującego w dacie przekształcenia Regulaminu wkładów mieszkaniowych i budowlanych Spółdzielni, wnosi raty wkładu wraz z odsetkami w wysokości i trybie określonych w dacie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo spółdzielcze własnościowe.
2. W wypadku ratalnej spłaty wkładu budowlanego, o której mowa w ust. 1, w razie dokonania przed wyznaczonym terminem jednorazowej wpłaty kwoty uzupełniającej wkład budowlany do pełnej wymaganej wysokości,

Spółdzielnia odstępuje z dniem całkowitej spłaty od dalszego naliczania odsetek regulaminowych.

### § 10

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. W razie zamiaru zbycia lokalu przez członka lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przed wpłatą całego wymaganego wkładu budowlanego, w wypadku gdy wkład ten jest wnoszony w formie ratalnej, o której mowa w § 9, wszystkie raty wkładu wraz z odsetkami stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadkobrania na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą na piśmie zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego według ustalonych pierwotnie rat – wzór zobowiązania stanowi **Załącznik Nr 2** do niniejszego Regulaminu.
3. W razie zamiaru zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na którym ciąży nie spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, spłacany według przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, umowa zbycia w formie aktu notarialnego winna zawierać zobowiązanie się nabywcy do przejęcia długu i kontynuowanie spłaty według zasad określonych w w/w ustawie. Nadto nabywca składa w Spółdzielni zobowiązanie do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na lokal – wzór zobowiązania stanowi **Załącznik Nr 3** do niniejszego Regulaminu.

### § 11

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po 30 lipca 2007 r., Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 pkt. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Regulaminu przetargów na nabycie uprawnień do zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Opolu, uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
  - 1) nie wniesioną 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 bądź kwotę spłaty całkowitej zadłużenia danego lokalu, dokonanej przez Spółdzielnię w banku kredytującym inwestycję, na podstawie przepisów ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
  - 2) kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i § 19 statutu Spółdzielni,
  - 3) poniesione przez Spółdzielnię a obciążające osoby uprawnione z tytułu wygasłego prawa koszty określone w § 5 ust. 2 pkt 4 - 8 niniejszego Regulaminu.
3. Wykonanie opinii o wartości rynkowej lokalu w formie operatu szacunkowego, która będzie wykorzystana do celu o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy majątkowemu.
4. Wartość rynkową lokalu określa się na dzień wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zaś rozliczeń, o których mowa w ust. 2 dokonuje się według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Wypłata wartości rynkowej, o której mowa w ust. 1, następuje w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty przez nabywcę lokalu wyłonionego w drodze przetargu. W przypadku braku rozstrzygnięcia drugiego z przetargów przewidzianych w Regulaminie przetargów na nabycie uprawnień do zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych, Spółdzielnia wypłaca 50% wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszonej o potrącenia, o których mowa w ust. 2, zaś pozostałą kwotę wypłaca w terminie określonym w pierwszym zdaniu, jednak nie później niż po upływie jednego roku od dnia opróżnienia lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed dniem 15 stycznia 2003 r., Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z osobą uprawnioną według zasad określonych w art. 229 Prawa spółdzielczego, obowiązującego w tym czasie. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu, przy czym równowartość prawa ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany zaktualizowany według wartości członkowskiego kosztu budowy, obowiązującego w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu. Przepisy ust. 1, 2, 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

8. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu, ustalonego w sposób przewidziany w ust. 7, w przypadku o którym mowa w ust. 7, Spółdzielnia potrąca należności wymienione w ust. 2, a jeżeli prawo to jest obciążone hipoteką, potrąca także należności z tytułu obciążenia hipoteką.
9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego pomiędzy 15 stycznia 2003 r. a 30 lipca 2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa według zasad określonych w obowiązujących w tym czasie art. 17<sup>11</sup> i 17<sup>12</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy ust. 1, 2, 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
10. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w wypadku o którym mowa w ust. 9, Spółdzielnia potrąca należności wymienione w ust. 2, a jeżeli prawo to jest obciążone hipoteką, potrąca także należności z tytułu obciążenia hipoteką.
11. Wykonanie opinii o wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie operatu szacunkowego, który będzie wykorzystany do celu, o którym mowa w ust. 9, Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy majątkowemu.
12. Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o której mowa w ust. 11, określa się na dzień wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, zaś rozliczeń, o których mowa w ust. 10 dokonuje się według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
13. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obciążonego spłatą kredytu mieszkaniowego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej, w zależności od dnia wygaśnięcia prawa:
  - 1) wartość rynkową tego prawa, o ile prawo wygasło przed 31 lipca 2007 r.,
  - 2) wartość rynkową lokalu, o ile prawo wygasło po 30 lipca 2007 r., oszacowane na dzień opróżnienia lokalu. Przepisy ust. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 10 i 11 stosuje się odpowiednio. Rozliczeń, o których mowa w ust. 2 dokonuje się według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

## **§ 12**

Przepisy § 10 i § 11 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

## **V. Wkłady wymagane dla ustanowienia odrębnej własności nowego lokalu, wybudowanego przez Spółdzielnię**

### **§ 13**

1. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, zobowiązuje się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego powiększonego o należny podatek VAT.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 określa, między innymi, przewidywany koszt brutto budowy lokalu mieszkalnego, w tym przewidywaną wysokość wkładu budowlanego oraz należny podatek VAT, ustalone na podstawie wstępnych kosztów budowy, termin wpłaty środków finansowych bądź harmonogram wnoszenia rat a także termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu.
3. Koszty budowy lokalu Spółdzielnia ustala dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przy zawieraniu z członkiem Spółdzielni umowy o budowę lokalu,
  - 2) ostatecznie – po dokonaniu końcowego rozliczenia z wykonawcami i bankiem, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Ewentualne zobowiązania, wynikające z różnicy pomiędzy kosztem ustalonym wstępnie a kosztem ostatecznym stają się wymagalne od członka lub od Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji.
5. W przypadku, gdy członek opóźni się w zapłacie rat na sfinansowanie kosztów budowy, o których mowa w ust. 2, będzie obciążony przez Spółdzielnię odsetkami w wysokości ustawowej.
6. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal, ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego. 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.
7. Zasady wnoszenia części wkładu budowlanego sfinansowanego z kredytu bankowego, powinny odpowiadać warunkom na jakich Spółdzielnia skorzystała z tego kredytu, a które zostały określone w umowie o kredyt.
8. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej o łącznej wartości wniesionego przez członka wkładu budowlanego, pomniejszonego o wartość robót wyłączonych i powiększonego o wartość robót dodatkowych (bez podatku VAT).

## **§ 14**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 13, w wyniku wypowiedzenia jej przez Spółdzielnię lub członka, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część wraz z podatkiem VAT, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W okresie realizowania zadania inwestycyjnego, w wypadku o którym mowa w ust.1, wartość rynkowa lokalu równa jest kosztom budowy lokalu określonym w umowie o budowę lokalu.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część wraz z podatkiem VAT w wysokości określonej w ust 1 i 2, w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.
4. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część wraz z podatkiem VAT w wysokości określonej w ust. 1 i 2, w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu, jednak nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.
5. Rozliczeń, o których mowa w ust. 3 i 4, dokonuje się według stanu na dzień rozwiązania umowy o budowę lokalu.
6. Opinię o wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1, wykonuje rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni. Koszt wykonania opinii w formie operatu szacunkowego obciąża osobę, której przysługuje zwrot wkładu.

## **§ 15**

Jeżeli umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 13, została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest, przed zawarciem tej umowy, wnieść wkład budowlany albo jego część wraz z podatkiem VAT w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **VI. Przeniesienie własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu**

### **§ 16**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem, w formie aktu notarialnego, umowę ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem punktu 2,
  - 2) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i w § 19 statutu Spółdzielni i zapłaty innych wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Przeniesienie przez Spółdzielnię własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obciążonego kredytem mieszkaniowym wraz z odsetkami, spłacanym przez członka według przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, dokonywane jest po spełnieniu warunków finansowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 5, art. 11 ust. 6 i art. 11b tej ustawy.
3. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni przy ul. Hubala 4 w Opolu, prawa własności tego lokalu z uwagi na specjalne przeznaczenie obiektu.

### **§ 17**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do lokalu użytkowego, do garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez te osoby:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową przez wniesienie wymaganego wkładu budowlanego w pełnej wysokości, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i § 19 statutu Spółdzielni oraz zapłaty innych wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Spłata kredytu mieszkaniowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet państwa, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, dokonywana jest przez członka lub osobę nie będącą członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, zgodnie z zasadami zawartymi w art.10. ust.1 pkt 5, art.11 ust. 6 i art. 11b ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

## **VII. Inne postanowienia**

### **§ 18**

Jeżeli prawo do wkładu mieszkaniowego przypadło w wyniku dziedziczenia kilku spadkobiercom, oświadczenia o przekazaniu udziałów w prawie na jednego z nich – członka Spółdzielni – wymagają formy aktu notarialnego.

### **§ 19**

Wypłata osobie uprawnionej należności z tytułu wygasłego prawa do lokalu, nabytej w drodze dziedziczenia, następuje po okazaniu potwierdzonej przez Urząd Skarbowy kopii zgłoszenia nabycia własności rzeczy lub praw majątkowych.

### **§ 20**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, o ile nie zostało wszczęte postępowanie sądowe o podział majątku obejmującego w szczególności spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zawiadomienie Spółdzielni, któremu z byłych małżonków przypadło to prawo wraz ze związanym z nim wkładem mieszkaniowym, winno być złożone w Spółdzielni w formie umowy o podział majątku dorobkowego, spisanej przez notariusza.

### **§ 21**

1. Na żądanie członka a także osoby nie będącej członkiem, której przysługuje bądź przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, Spółdzielnia zaświadcza na piśmie:
  - 1) o wysokości zgromadzonego wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego do wartości rynkowej, przy czym operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu wykonywany jest na koszt i zlecenie członka,
  - 2) o okolicznościach związanych z gromadzeniem środków finansowych na wkłady wymagane w związku z ustanawianiem prawa do lokalu,

- 3) o wysokości pozostałego do spłaty kredytu wraz z odsetkami i kwocie całkowitej jednorazowej spłaty zadłużenia w wypadku mieszkań obciążonych spłatą kredytu mieszkaniowego.
2. Spółdzielnia pobiera opłaty za wystawione zaświadczenia, o których mowa w ust 1, w wysokości:
    - 1) 25,00 zł od członka Spółdzielni
    - 2) 50,00 zł od osób nie będących członkamipowiększonej o podatek VAT według obowiązującej stawki.

### VIII. Postanowienia końcowe

#### § 22

W sprawach nie unormowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy stosownych ustaw oraz statutu Spółdzielni.

#### § 23

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Opolu uchwałą Nr ~~94/10/2010~~ z dnia ~~20...10.....~~ 2010 r i wchodzi w życie z dniem ~~21...10..2010r.~~
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci ważność Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych, uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 30 września 2003 r. uchwałą Nr 84/09/2003.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej  
*Jan Centkowski*

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Nadzorczej  
*Regina Kamińska*

*Załącznik Nr 1 do Regulaminu wkładów  
mieszkaniowych i budowlanych*

Opole, dnia .....

.....  
imię i nazwisko

.....  
adres zamieszkania

.....  
dowód osobisty / PESEL

**OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że przejmuję na siebie wszelkie zobowiązania wynikające z obciążenia kredytem mieszkaniowym lokalu mieszkalnego Nr .... położonego w Opolu przy ul. .... Kredyt został zaciągnięty przez Spółdzielnię w Banku PKO BP S.A. na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu. Zobowiązuję się do spłaty kredytu wraz z odsetkami, w tym odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet państwa, w ratach miesięcznych na warunkach określonych przez: Bank PKO BP S.A., przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z późniejszymi zmianami, przepisy rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy oraz statut Spółdzielni.

Przejmuję zadłużenie z tytułu kredytu i odsetek w łącznej wysokości ..... zł słownie ..... zł według stanu na dzień ..... obciążające w/w mieszkanie, zwolnione przez ....., którego/której lokatorskie prawo do tego lokalu wygasło.

Przyjmuję do wiadomości, że miesięczna rata spłaty zadłużenia kredytem mieszkaniowym wyliczona według normatywu spłaty, w bieżącym roku wynosi ..... zł.

Oświadczenie złożono w obecności  
pracownika Spółdzielni

.....  
imię i nazwisko, podpis

.....  
podpis osoby składającej oświadczenie

**ADWOKAT**  
  
*Tomasz Zepotoczny*

*Załącznik Nr 2 do Regulaminu wkładów  
mieszkaniowych i budowlanych*

Opole, dnia .....

.....  
imię i nazwisko

.....  
adres zamieszkania

.....  
dowód osobisty/PESEL

**OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że przejmuję na siebie wszelkie zobowiązania wynikające z ratalnej spłaty kwoty uzupełniającej wkład budowlany, wymaganej w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Nr..... położonego w Opolu przy ul. ....  
w spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu mieszkalnego.

Zobowiązuję się do kontynuowania ratalnej spłaty w miesięcznych ratach o wysokości określonej w wyliczeniu Spółdzielni, zawierającym warunki przekształcenia prawa oraz według zasad wynikających z przepisów statutu Spółdzielni i Regulaminu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Przyjmuję do wiadomości, że wysokość pozostałej do spłaty części wkładu budowlanego wynosi ..... zł, według stanu na dzień .....  
Miesięczna rata spłaty wynosi ..... zł, w tym rata wkładu .....zł,  
odsetki ..... zł.

Oświadczenie złożono w obecności  
pracownika Spółdzielni

.....  
imię i nazwisko, podpis

.....  
podpis osoby składającej oświadczenie

**ADWOKAT**  
*Tomasz Zapotoczny*

*Załącznik Nr 3 do Regulaminu wkładów  
mieszkaniowych i budowlanych*

Opole, dnia .....

.....  
imię i nazwisko

.....  
adres zamieszkania

.....  
dowód osobisty/PESEL

**OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że przejmuję na siebie wszelkie zobowiązania wynikające z obciążenia kredytem mieszkaniowym lokalu mieszkalnego Nr ..... położonego w Opolu przy ul. .... Kredyt został zaciągnięty przez Spółdzielnię w Banku PKO BP S.A. na sfinansowanie kosztów budowy w/w lokalu. Zobowiązuję się do spłaty kredytu wraz z odsetkami, w tym z odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet państwa, w ratach miesięcznych na warunkach określonych przez: Bank PKO BP S.A., przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z późniejszymi zmianami, przepisy rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy oraz statut Spółdzielni.

Przejmuję zadłużenie z tytułu kredytu i odsetek w łącznej wysokości .....zł słownie ..... zł według stanu na dzień ..... obciążające w/w mieszkanie, zbyte na moją rzecz przez .....

Przyjmuję do wiadomości, że miesięczna rata spłaty zadłużenia kredytem mieszkaniowym, wyliczona według normatywu spłaty, w bieżącym roku wynosi ..... zł

Oświadczenie złożono w obecności  
pracownika Spółdzielni

.....  
imię i nazwisko, podpis

.....  
podpis osoby składającej oświadczenie

**ADWOKAT**  
  
Tomasz Zapotoczny