



Uchwała Nr 40 /2021 Rady
Nadzorczej Bydgoskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej z dnia 26.08.2021 r.

**Regulamin rozliczeń finansowych
z członkami z tytułów wkładów mieszkaniowych
i budowlanych**

Rada Nadzorcza Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 100 Statutu Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala regulamin o następującej treści:

I. Podstawa prawna

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021.648).
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2021.1208).
- 3) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2020.1990).
- 4) Statutu Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne

§1

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - 1) wygaśnięciem spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu;
 - 2) przeniesieniem własności lokalu.
2. Zasady ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych budynkach zawierają odrębne regulaminy, określające zasady realizacji tych inwestycji.
3. Wycenę wartości rynkowej lokalu sporządza rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzana jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych stosownych przepisów.
4. Cenę wywoławczą lokalu ustala się w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Procedurę przetargową określa odrębny regulamin przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

III. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

§2

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień protokolarnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem dokonania rozliczenia wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest opróżnienie lokalu i przejęcie go przez Spółdzielnię na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Z wartości rynkowej lokalu wypłaconej osobom uprawnionym w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje należności wzajemne określone na dzień przejęcia lokalu przez Spółdzielnię z tytułu:
 - a) niewniesionego wkładu mieszkaniowego,
 - b) kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, ustalonej zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa w tym zakresie,
 - c) nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - d) zaległości w opłatach eksploatacyjnych wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie,
 - e) kosztów niezbędnego remontu i prac porządkowych w lokalu, jeżeli został on przekazany Spółdzielni w stanie wymagającym przeprowadzenia prac remontowo-porządkowych,
 - f) kosztów określenia wartości rynkowej lokalu oraz kosztów ogłoszenia przetargu,
 - g) kosztów sądowych i egzekucyjnych,
 - h) innych zobowiązań powstałych wobec Spółdzielni, a związanych z użytkowaniem lokalu, jego opróżnieniem i wydaniem.
5. Wpłaty, po uwzględnieniu potrąceń o jakich mowa w ust. 4, dokonuje się w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Rozliczeń o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom. W takim przypadku, po śmierci małżonka prawo do lokalu przypadnie drugiemu małżonkowi w trybie określonym w art. 14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Roszczenia spadkobierców byłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu. Z wkładu mieszkaniowego (lub jego części) podlegającego wypłacie potrąca się kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie, koszty sądowo-egzekucyjne oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty osobie uprawnionej wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części jest:
- wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, wartość wniesionego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części stanowi procentowo określony udział własny członka (również w formie spłaconego kredytu) w poniesieniu kosztów budowy przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Tak ustalona wartość wkładu podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu.

§ 3

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień protokolarnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
2. Postanowienia § 2 ust. 2 – 5 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielnia jest obowiązana do wypłaty osobie uprawnionej wartości nabytego prawa po potrąceniu należności, o których mowa w § 2 ust. 4 niniejszego regulaminu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

IV . Ustalanie wysokości wkładów

§ 4

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci członka Spółdzielni lub w przypadkach,

- o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w § 2 ust. 8 (zdanie pierwsze) niniejszego regulaminu 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.
 3. Osoba, na rzecz której ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego winna wnieść wkład mieszkaniowy lub jego część w terminie 30 dni od otrzymania informacji o wysokości należnej kwoty. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach Zarząd Spółdzielni może rozłożyć na raty wniesienie wymaganego wkładu.
 4. W stosunku do lokali mieszkalnych wybudowanych przed 1945 rokiem (stare budownictwo) wkład mieszkaniowy określa się na poziomie 50% wartości rynkowej lokalu.

V. Rozliczenia z tytułu przeniesienia własności lokali

§5

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jest on zobowiązany do dokonania:
 - a) spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków- spłaty przypadającej na dany lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami za opóźnienie w opłatach oraz kosztami windykacji,
 - c) spłaty kosztów nabycia prawa własności gruntu w danej nieruchomości w części przypadającej na lokal,
 - d) spłaty innych zobowiązań Spółdzielni związanych z posiadaniem prawa do lokalu.
2. Przed podpisaniem aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest on zobowiązany do dokonania:
 - a) spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami za opóźnienie w opłatach oraz kosztami windykacji,
- c) spłaty kosztów nabycia prawa własności gruntu w danej nieruchomości w części przypadającej na lokal,
- d) spłaty innych zobowiązań wobec Spółdzielni związanych z posiadaniem prawa do lokalu.

VI. Rozliczenia związane ze spółdzielczym prawem do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§6

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

VII. Postanowienia końcowe

§7

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony w dniu 26 sierpnia 2021 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych z dnia 26 września 2013 roku.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**



(Teresa Przybył)

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**



(mgr Janusz Pruski)

