

Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1779 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni.
5. Regulaminy Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin określa:

1. Zasady ustalania wysokości wkładów dla:
 - a) nowo wybudowanych lokali:
 - mieszkalnych, dla których ustanowione będzie lokatorskie prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu,
 - użytkowych i garaży, dla których ustanowiona będzie odrębna własność,
 - b) mieszkań, do których wygasło prawo przysługujące innej osobie (tzw. „mieszkania z odzysku”).
2. Zasady rozliczenia wkładu mają zastosowanie w przypadku:
 - a) rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - b) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.
3. Zasady rozliczenia wkładu i pozostałe rozliczenia finansowe mają zastosowanie przy przekształceniu tytułów prawnych do lokali na rzecz członków, którym przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.
4. Podstawowe pojęcia:
 - a) wkład mieszkaniowy.
 - b) wkład budowlany.

III. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 2

Wkład mieszkaniowy jest to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Kwota wkładu mieszkaniowego odpowiada procentowo wyrażonej różnicy między pełnym członkowskim kosztem budowy danego lokalu, a procentowo wyrażoną wartością pomocy finansowej, jaką Spółdzielnia uzyskała ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków, uzyskanych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 3

Wkład budowlany jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów inwestycji, przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 4

Wkłady mieszkaniowe bądź budowlane obciążone są z tytułu umorzenia stanowiącego wartość zużycia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wynoszącego 1,5% lub 2,5% wartości (stawka roczna obowiązująca od 01.01.1990 r.). Obciążenie to dokonywane jest na podstawie art. 6 pkt. 2 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.

IV. Zasady ustalania wkładu dla lokali nowobudowanych

§ 5

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 6

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 53 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 53 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 7

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

V. Zasady ustalania wkładu dla lokali mieszkalnych, dla których ustanowione będzie lokatorskie prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu.

§ 8

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie **spółdzielczego lokatorskiego** prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie **odrębnej własności lokalu** wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. 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.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem **odrębnej własności lokalu**, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

VI. Zasady ustalania wkładów dla lokali do których wygasło prawo przysługujące innej osobie (tzw. z „odzysku”)

§ 9

1. Członek uzyskujący **spółdzielcze lokatorskie prawo** do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 28 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 64 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.
2. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie § 18 pkt. 13 Statutu jest zobowiązany do:
 - a) spłaty całości zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu (czynszowych i kredytowych) wraz z odsetkami, kosztami sądowymi i egzekucyjnymi,
 - b) przejęcie zobowiązań kredytowo – odsetkowych związanych z budową lokalu, jeżeli lokal jest obciążony kredytem,
 - c) wkład mieszkaniowy członka uzyskującego ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego pozostaje w takiej wysokości jak dotychczas wniesiony. Rozliczenie wkładu następuje dopiero w przypadku opróżnienia lokalu.

§ 10

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze **własnościowe** prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

VII. Zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 11

A. Lokale nowo wybudowane

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego **lokatorskiego prawa** do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego.
2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem **odrębnej własności do lokalu**, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.
3. W przypadku rozwiązania umów, o którym mowa w punkcie 1 i 2 z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.
4. W przypadku rozwiązania umów, o którym mowa w punkcie 1 i 2 z przyczyn leżących po stronie członka należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego i wniesienie środków przez nowego członka, z którym zawarto umowę o budowę danego lokalu.
5. Z chwilą zawarcia umów o których mowa w punktach punkcie 2 powstaje ekspektatywa własności. Jest ona zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią i przechodzi na spadkobierców. W przypadku przeniesienia własności Spółdzielnia rozliczy wkład z nabywcą w terminie 30 dni od przedłożenia dokumentów nabycia prawa.

B. Zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa

§ 12

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Ustalenie wartości wkładu mieszkaniowego dokonuje się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego po protokólnym przejęciu zwalnianego lokalu.
5. Protokół zdawczo-odbiorczy winien być podpisany przez członka Spółdzielni lub spadkobierców oraz przez przedstawiciela Spółdzielni.
6. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

7. Z wartości rynkowej lokalu w kolejności potrąca się:
 - a) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy,
 - b) 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 za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - c) koszty ogłoszeń o przeprowadzanych przetargach i koszty operatu szacunkowego,
 - d) zaległe opłaty ustalone do końca miesiąca, w którym nastąpiło przekazanie lokalu w następującej kolejności:
 - spłaty zaległych rat kredytowych,
 - opłat eksploatacyjnych,
 - opłat za ciepłą i zimną wodę według odczytów stwierdzonych na protokole zdawczo - odbiorczym,
 - opłat za centralne ogrzewanie według obowiązującego Regulaminu,
 - odsetek od nieterminowych opłat.
8. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego lokatorskiego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
9. Wypłata wkładu mieszkaniowego albo jego części nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
10. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego lokatorskiego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
11. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
12. W przypadku braku pokrycia wkładem mieszkaniowym zadłużeń wyszczególnionych w punkcie 7 decyduje o umorzeniu odsetek lub o wliczeniu w koszty Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.

C. Zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bez opróżnienia lokalu

§ 13

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego **lokatorskiego prawa** do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W rozliczeniu wkładu nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi:
 - a) wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1,

- b) 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.
5. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części na rzecz członka na którego prawo wygasło jest:
- wniesienie 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.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się zaległe opłaty ustalone do końca miesiąca poprzedzającego zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu z tytułu:
- spłaty zaległych rat kredytowych,
 - kosztu operatu szacunkowego,
 - opłat eksploatacyjnych,
 - opłat za ciepłą i zimną wodę według odczytów stwierdzonych na protokole zdawczo - odbiorczym,
 - opłat za centralne ogrzewanie według obowiązującego Regulaminu,
 - kosztu operatu szacunkowego,
 - odsetek od nieterminowych opłat.

§ 14

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

D. Zasady rozliczania wkładu budowlanego z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz garażu

§ 15

- W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego **własnościowego prawa** do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
- Ustalenie wartości wkładu budowlanego dokonuje się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego po protokólnym przejściu zwalnianego lokalu.
- Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.
- Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 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.
- 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.

§ 16

1. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Z należnej, pozostałej części wartości wkładu budowlanego potrąca się występujące zadłużenie wobec Spółdzielni zaległe opłaty ustalone do końca miesiąca, w którym nastąpiło przekazanie lokalu z tytułu i w kolejności:
 - spłaty zaległych rat kredytowych,
 - koszty operatu szacunkowego i koszty ogłoszeń o przeprowadzanych przetargach.
 - opłat eksploatacyjnych,
 - opłat za ciepłą i zimną wodę według odczytów stwierdzonych na protokole zdawczo - odbiorczym,
 - opłat za centralne ogrzewanie według obowiązującego Regulaminu,
 - odsetek od nieterminowych opłat,
3. W przypadku braku pokrycia wkładem budowlanym zadłużenia wobec Spółdzielni w sprawie dalszego postępowania podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu budowlanego albo jego części przez osobę uzyskującą odrębną własność lokalu.

VIII. Zasady rozliczania wkładu i pozostałe rozliczenia finansowe przy przekształceniu tytułów prawnych do lokali na rzecz członków Spółdzielni

A. Zasady ogólne.

§ 17

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 18

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 19

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 17 i § 18, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 20

Koszt zawarcia umowy, o której mowa w 19 oraz koszt założenia księgi wieczystej i wpis do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 21

Przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu w prawo odrębnej własności nie wymaga wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego. Rozliczeniu podlega wartość ewidencyjna mieszkania z ewidencją wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 22

Członek wnioskujący o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 23

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, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego, wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
3. spłaty zadłużenia z tytułu kredytu i opłat, o których mowa w § 82 Statutu.

§ 24

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 23, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku nie stosuje się § 64 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 25

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 26

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.

§ 27

W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 23, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu Państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu

§ 28

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze **własnościowe prawo** do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich:

- 1) spłaty przypadającej 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 rat kredytu i opłat, o których mowa w § 82 Statutu.

§ 29

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze **własnościowe prawo** do lokalu i którzy wystąpili z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 28, spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.

§ 30

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze **własnościowe prawo** do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na

tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelności w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu były zabezpieczone hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 31

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust.2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz.1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz.1387).

§ 32

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

IX. Postanowienia końcowe

§ 33

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie postanowienia ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. oraz ustawy z dnia 15.12.2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni.

§ 34

W sprawach nietypowych i wyjątkowych nie przewidzianych w niniejszym Regulaminie i przepisach określonych w § 1 decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 35

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przenoszenia i ustanowienia odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu zatwierdzony Uchwałą Nr 108/2008 Rady Nadzorczej z dnia 14 maja 2008 r. oraz Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zatwierdzony Uchwałą Nr 9/2008 Zarządu Spółdzielni z dnia 27 sierpnia 2008 r.

§ 36

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą nr 29/2019 Rady Nadzorczej z dnia 15.05.2019 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.