

UCHWAŁA Nr.....18...../2019
Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA” w Białej Podlaskiej

z dnia 14.07.2019 r.

**w sprawie uchwalenia Regulaminu określającego szczegółowe zasady rozliczeń
finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów w eksploatowanych zasobach
mieszkaniowych**

Na podstawie § 77, w związku z § 122, ust. 1, pkt. 18 Statutu Spółdzielni, uwzględniając wniosek Zarządu Spółdzielni oraz opinię Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej uchwala się, co następuje:

§ 1

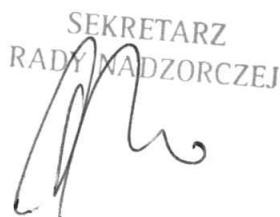
Uchwala się zmiany w Regulaminie rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów i udziałów w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych w Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej będącego załącznikiem do Uchwały NR 25/2012 Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” z dnia 6 lipca 2012r stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

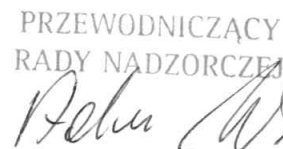
Ustala się jednolity tekst Regulaminu określającego szczegółowe zasady rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych stanowiący załącznik Nr 2 do Uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


Rada Nadzorcza
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


*Załącznik Nr 2 do
Uchwały Nr. 18../2019
Rady Nadzorczej BSM „ZGODA”
z dnia 17 czerwca 2019r.*

**BIALSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ZGODA”
W BIAŁEJ PODLASKIEJ**

R E G U L A M I N

określający szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami
z tytułu wkładów w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych

Podstawa prawna:

- 1/ ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze,
- 2/ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3/ ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4/ statut Spółdzielni.

Biała Podlaska, maj 2019r.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni.
2. Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych budynkach zawiera regulamin określający szczegółowe zasady ustalania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz ustalania wysokości wkładów.
3. Wycenę wartości rynkowej lokalu sporządza rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni lub Członka.
Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego ustalana jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Cenę wywoławczą lokalu ustala się w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
Procedurę przetargową określa regulamin określający tryb i zasady przeprowadzenia przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
5. Roszczenie o wpłatę wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 2

1. Warunkiem dokonania rozliczenia wkładów w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i jego przejęcie przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Rozliczenia z tytułu wkładów w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według stanu prawnego obowiązującego na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu albo jej części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawo swoje od niego wywodzą.
4. Roszczenie o wypłatę wartości własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawo do nich wywodzą
- 5.1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo wniesioną przez nią część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- 2.) Z wartości wkładu wypłaconego osobom uprawnionym w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje bezsporne należności z tytułu:
 - a) przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy;
 - b) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal;
 - c) zaległości w opłatach za używanie lokalu wraz z odsetkami.
Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika, a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy (zmniejszają przychody) odpowiednio gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki ciepłej;
 - d) kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz innych kosztów windykacji należności Spółdzielni niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło;
 - e) kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu oraz kosztów ogłoszenia o przetargu.
- 6.1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. 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 regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2) Z wartości, o której mowa w ust. 6 pkt. 1 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym niewniesiony wkład budowlany, 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 oraz inne bezsporne należności, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności z tytułu obciążeń hipoteką.

3) Roszczenie o wypłatę wartości własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa do nich wywodzą.

4) Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w pkt. 3 przed upływem miesiąca od dnia przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

USTALENIE WYSOKOŚCI WKŁADÓW W ZWIĄZKU Z USTANOWIENIEM TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU ODZYSKANEGO PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 3

1. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowanej według wartości rynkowej tego lokalu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ta osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek 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 wartości lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
3. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej

osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

4. Jeżeli między data wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według wartości rynkowej lokalu.

ROZLICZENIA ZWIĄZANE ZE SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU, MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 4

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

§ 5

Zasady rozliczeń z członkami Spółdzielni przenoszącymi własność lokali zawiera odrębny regulamin rozliczeń z członkami przenoszącymi własność lokali.

WYKSIĘGOWANIE WARTOŚCI WYODRĘBNIONYCH LOKALI Z EWIDENCJI KSIĘGOWEJ

§ 6

1. Wartość księgowa lokali na które została zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali, tj. ich wartość początkową, umorzenie oraz wkłady podlegają wyksięgowaniu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale lub innych rozrachunków finansujących te lokale.
2. Wyksięgowanie z ewidencji księgowej lokali, o których mowa w ust. 1 następuje na podstawie wypisu z księgi wieczystej i aktów notarialnych ustanawiających (przenoszących) odrębną własność lokali.
3. Zdjęcie z ewidencji bilansowej środków trwałych następuje w proporcji wartości początkowej i umorzeń danego lokalu do wartości początkowej budynku w nieruchomości, z którą związany jest ten lokal, tj.:
 - 1/ m^2 p.u. lokalu do m^2 p.u. budynku;
 - 2/ części ułamkowych wartości gruntów.

4. Informacje o lokalach, na które ustanowiono odrębną własność prowadzi się w ramach zestawień i ewidencji pozabilansowej.
5. Nie podlegają wyksięgowaniu z ksiąg, wartości początkowe i umorzenia nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

ZBYCIE WŁASNOŚCIOWYCH PRAW DO LOKALI

§ 7

1. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zbywalne na rzecz innych osób w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego między zainteresowanymi stronami. Wypis tego aktu notariusz przesyła Spółdzielni. Wzór zaświadczenia Spółdzielni o lokalu stanowi załącznik do Regulaminu.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmujące także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest niemożliwe.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współwłaścicielom z tego tytułu przysługuje prawo pierwokupu.
4. W przypadku zbycia (sprzedaży, zamiany, darowizny) własnościowego prawa do lokalu, nabywca wchodzi w prawa i obowiązki zbywającego prawo do tego lokalu.
W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładu budowlanego, a jedynie następuje zmiana danych nabywców prawa.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” uchwałą nr 18/2019 z dnia 17.11.2019r.

Rada Nadzorcza
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej




*Załącznik
do regulaminu*

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ZGODA”
21 – 500 Biała Podlaska, ul. Spółdzielcza 4

Biała Podlaska, dnia

Pani / Pan

.....
ul.
21 – 500 Biała Podlaska

FK/...../.....

konto:

ZAŚWIADCZENIE

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZGODA” w Białej Podlaskiej zaświadcza,
że zgodnie z wiedzą Spółdzielni wynikającą z akt lokalowych
Pani / Panu
rejestr nr przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo
do lokalu nr o powierzchni użytkowej m², na piętrze /
parterze budynku przy ulicy nr
stanowiącym własność Spółdzielni, oddanym do eksploatacji w dniu
Lokal posiada / nie posiada założonej księgi wieczystej.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę w/wym. celem przedłożenia w
.....

- Lokal bez zaległości w opłatach czynszowych ustalonych na dzień
.....*/
- Lokal z zadłużeniem z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych w kwocie zł ustalonych na dzień*/

(* /niepotrzebne skreślić)

Zaświadczenie ważne jest dwa miesiące

.....
Sporządził

.....
Główny Księgowy

.....
Za Zarząd Spółdzielni