

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH W BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W oparciu o przepisy ustawy z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848),
ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zmianami)
oraz działając na podstawie § 113 ust. 1 pkt 9 w związku z § 6 pkt 2 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
uchwala się, co następuje:

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

osobie uprawnionej – należy przez to rozumieć członka Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – osobę fizyczną lub prawną oraz inną osobę zobowiązaną do wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo do uzyskania wartości rynkowej lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze prawo do lokalu, pomniejszonej o obciążenia wynikające z ustawy.

członku – należy przez to rozumieć członka Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;

wartości rynkowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość lokalu określoną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Dz. IV rozdziału I ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zmianami);

wkładzie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć środki zgromadzone przez członka albo inną osobę fizyczną ubiegającą się o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:

- w związku z zawartą umową o budowę lokalu lub
- w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało wcześniej prawo innej osoby, o czym mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

wkładzie budowlanym – należy przez to rozumieć środki pieniężne zgromadzone przez członka lub inną osobę fizyczną lub prawną ubiegającą się o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873).

Rozdział II. Wkłady mieszkaniowe

§ 2

1. Członek, który ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie, 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.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została pokryta przez Spółdzielnię z zaciągniętego przez nią kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przypadającą na lokal wartość środków finansowych, o których wyżej mowa oblicza się według udziału powierzchni użytkowej lokalu członka w sumie powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku.

4. W przypadku nowych inwestycji Spółdzielnia zawiera na piśmie z członkiem umowę o budowę lokalu. Umowa ta zobowiązuje strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto winna zawierać:

zobowiązanie się członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę do ustalenia kosztów budowy lokalu;

określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;

określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 3

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub osobom uprawnionym rynkową wartość lokalu w wysokości określonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, na dzień ustania prawa w opinii sporządzonej bezpośrednio po przekazaniu lokalu Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
2. Biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołuje Spółdzielnia na koszt osoby uprawnionej. Osoba uprawniona może przedstawić opinię wykonaną przez innego rzeczoznawcę na swój koszt. W takim razie ta opinia jest wiążąca dla ustalenia wartości rynkowej lokalu.
3. Z rynkowej wartości lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 2 ust. 4, w tym nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal oraz kwoty zaległych opłat za mieszkania a także poniesione przez nią koszty określenia rynkowej wartości lokalu.
4. Przysługująca osobom uprawnionym rynkowa wartość lokalu przed potrąceniami, o których mowa w ust 3 a ustalona w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska w drodze przetargu przeprowadzanego przez Spółdzielnię na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu oraz Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka w BSM, od nabywcy tego lokalu.
5. Warunkiem wypłaty rynkowej wartości lokalu albo jego części jest opróżnienie lokalu i protokolarne przekazanie go Spółdzielni.
6. Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym należność z tytułu rynkowej wartości lokalu o której mowa w ust. 1., w terminie 7 dni od daty wniesienia tej wartości przez osobę obejmującą lokal na podstawie postanowień, o których mowa w ust. 4.

§ 4

Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według zasad, o których mowa w § 3. Zasada ta nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o czym mowa w § 30 ust. 3 Statutu.

Rozdział III. Wkłady budowlane

§ 5

Członek, który ubiega się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w warunkach określonych w art. 7 ust. 2 ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873), 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 pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 6

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobom uprawnionym rynkową wartość tego lokalu w wysokości określonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, na dzień ustania prawa w opinii sporządzonej bezpośrednio po przekazaniu lokalu Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
2. Biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołuje Spółdzielnia na koszt osoby uprawnionej. Członek lub osoby uprawnione mogą przedstawić opinię wykonaną przez innego rzeczoznawcę na swój koszt. W takim razie ta opinia jest wiążąca dla ustalenia rynkowej wartości lokalu.
3. Z rynkowej wartości lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka lub 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. Z wartości tej Spółdzielnia potrąca także kwoty należne z tytułu zaległych opłat za lokal.

4. Przysługująca osobom uprawnionym rynkowa wartość lokalu ustalana w sposób przewidziany w ust. 1 a przed potrąceniami, o których mowa w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od członka lub innej osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu oraz Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka w BSM.

5. Warunkiem wypłaty wkładu budowlanego albo jego części jest opróżnienie lokalu i protokolarne przekazanie go Spółdzielni.

6. Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym należność z tytułu rynkowej wartości lokalu o której mowa w ust. 1., w terminie 7 dni od daty wniesienia tej wartości przez osobę obejmującą lokal na podstawie postanowień, o których mowa w ust. 4.

§ 7

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 7 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię umowy o budowę danego lokalu z inną osobą.

Rozdział IV. Wkłady budowlane związane ze spółdzielczym prawem do lokalu użytkowego i garażu

§ 8

Do wkładów budowlanych związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu użytkowego i garażu stosuje się postanowienia niniejszego Regulaminu mówiące o wkładach budowlanych.

Rozdział V. Zasady przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własnościowe

§ 9

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem w terminie do 3 miesięcy od daty wpływu żądania, umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu zawiera Zarząd w przypisanej formie.

3. Warunki finansowe oraz inne takiego przekształcenia określają przepisy ustawy.

Rozdział VI. Biegli rzeczoznawcy majątkowi

§ 10

1. Spółdzielnia posiada wykaz biegłych rzeczoznawców majątkowych zawierający osoby wykonujące zawód rzeczoznawcy majątkowego, którzy wystąpili do Spółdzielni z ofertą wykonywania na jej zlecenie lub zlecenie jej członków wyceny wartości rynkowej lokali spółdzielczych.

2. Wykaz biegłych rzeczoznawców może być przeglądany przez członków lub osoby uprawnione do zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w celu wyboru rzeczoznawcy dla wyceny wartości rynkowej prawa lub lokalu.

Rozdział VII. Zasady rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego w przypadku zamiany lokali mieszkalnych

§ 11

1. Zamiana lokali mieszkalnych odbywa się na zasadzie § 16 Statutu. Członek uzyskujący lokal mieszkalny w tym trybie zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w § 3. Spółdzielnia nie pośredniczy w sprawach związanych z wzajemnym przekazaniem wkładów lub innych należności związanych z zamianą.

2. Koszty związane z ustaleniem wysokości wkładu mieszkaniowego oraz inne koszty związane z zamianą nie obciążają Spółdzielni.
Rozdział VIII. Zasady zaliczania równowartości nakładów na lokal poniesionych przez członka

§ 12

1. Przez nakłady na lokal w rozumieniu niniejszego rozdziału rozumie się nakłady poniesione na dodatkowe wyposażenie lokalu, nie zaliczone do kosztów inwestycji, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.

2. Równowartość nakładów na lokal określona jest przez biegłego rzeczoznawcę przy ustaleniu wartości rynkowej lokalu w części opinii określającej stan techniczny lokalu. Odrębnych rozliczeń nakładów nie przeprowadza się.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

§ 13

1. Sposób dysponowania przez Spółdzielnię lokalami, do których wygasły prawa innych osób, określają postanowienia Statutu i Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokalu i ich zamiany oraz przeniesienia własności lokali na członka w BSM.

2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 08 maja 2008 r. uchwałą nr 38/2008 (Protokół nr 10/2008) i wchodzi w życie z dniem następnym po dniu uchwalenia.

3. Równocześnie traci moc „Regulamin określający zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych w BSM” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 5 lutego 2004 roku uchwałą nr 12/2004 wraz z aneksami.