

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW

W oparciu o przepisy Ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 07.06.2018 r. – Dz.U. z 2018 r., poz. 1285), Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej w dalszej treści uosm (tekst jednolity z dnia 13.04.2018 r. – Dz.U. z 2018 r., poz. 845) oraz działając na podstawie § 6 pkt 2 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

uchwala się, co następuje:

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **osobie uprawnionej** – należy przez to rozumieć członka Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, o którym mowa w § 9 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zobowiązanego 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;
- 2) **członku** – należy przez to rozumieć członka Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, o którym mowa w § 9 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 3) **wartości rynkowej lokalu** – należy przez to rozumieć wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów działu IV. rozdziału 1. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 25 października 2018 r. – Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.);
- 4) **wkładzie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć środki pieniężne w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, zgromadzone przez osobę ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - a) w związku z zawartą umową o budowę lokalu lub
 - b) w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało wcześniej prawo innej osoby, o czym mowa w art. 15 uosm
 - c) w wypadku ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o czym mowa w art. 16¹ uosm;
- 5) **wkładzie budowlanym** – środki pieniężne wniesione przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na ten lokal.

Rozdział II. Wkłady mieszkaniowe

§ 2

1. Osoba, która 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 sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. W przypadku nowych inwestycji Spółdzielnia zawiera na piśmie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu umowę o budowę lokalu. Umowa ta zobowiązuje strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, a ponadto winna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowił podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 3

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. W przypadku, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu – rozliczeniu tym 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.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. 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, teje kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu i protokolarne przekazanie go Spółdzielni.

4. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia nowego prawa.

Rozdział III. Wkłady budowlane

§ 4

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.

2. Jeżeli część kosztu budowy została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w § 4 ust. 1 jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 5

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową lokalu w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na dzień ustania prawa, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4. 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 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*.

2. Rzeczoznawcę majątkowego powołuje Spółdzielnia na koszt osoby uprawnionej.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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. Z wartości tej Spółdzielnia potrąca także kwoty należne z tytułu zaległych opłat za lokal.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i protokolarne przekazanie go Spółdzielni.

5. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.

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

§ 6

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 7

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

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

§ 8

Zamiana lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w § 94-97 Statutu. Członek uzyskujący lokal mieszkalny w tym trybie zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w § 2 niniejszego Regulaminu.

§ 9

1. 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 VI. Postanowienia końcowe

§ 10

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 przeniesienie własności lokali na członka w BSM.*
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni 28 listopada 2019 roku uchwałą nr 45/2019 (Protokół nr 11/2019) i wchodzi w życie **od 01 grudnia 2019 roku.**
3. Równocześnie traci moc „Regulamin określający zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 8 maja 2008 roku uchwałą nr 38/2008.