

REGULAMIN
tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

Regulamin został opracowany w oparciu o:

1. ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz. U. z 2018 r., poz. 1285; z późniejszymi zmianami),
2. ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845; z późniejszymi zmianami),
3. ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 395, 398, 650, 1629, 2212, 2244, z 2019 r. poz. 55.)
4. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie.

§ 1

Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych odzwierciedlają stan majątkowy mieszkań o statusie lokatorskim i własnościowym.

§ 2

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - a) środków wpłaconych na pokrycie wkładów mieszkaniowych,
 - b) spłat kredytów bankowych zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy,
 - c) zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych,
 - d) wpłaconych środków na uzupełnienie wkładu z tytułu modernizacji.
2. Fundusz przeznacza się na:
 - a) zwrot wkładów mieszkaniowych,
 - b) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka,
 - c) umorzenie wkładu mieszkaniowego.

§ 3

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - a) wpłat środków na pokrycie wkładów budowlanych,

- b) zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych,
 - c) spłat kredytów bankowych zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy,
 - d) wpłaconych środków na uzupełnienie wkładu z tytułu modernizacji.
2. Fundusz przeznaczona się na:
- a) zwrot wkładów budowlanych,
 - b) umorzenie wkładu budowlanego,
 - c) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni.

§ 4

1. Warunkiem dokonania rozliczenia wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskiego lub własnościowego) jest opróżnienie lokalu i przyjęcie lokalu przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo- odbiorczego, poza wyjątkami określonymi na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
2. Z kwoty wkładu wypłacanej osobom uprawnionym w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje należności wzajemne z tytułu:
 - a. przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - b. nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - c. zaległości w opłatach za używanie lokalu wraz z odsetkami,
 - d. kosztów sądowych, komorniczych i innych kosztów windykacji należności Spółdzielni niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło,
 - e. kosztów wyceny wartości rynkowej oraz kosztów ogłoszenia przetargów.

§ 5

Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - a. Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie.
 - b. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

- c. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.
 - d. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności nie wniesiony 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, z zastrzeżeniem postanowień §4 ust 2 niniejszego Regulaminu.
 - e. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli;
- a. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. 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 wg wartości rynkowej lokalu. W 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.
4. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
- a. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - b. 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 nie opróżnienia lokalu.

5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu 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.
6. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się, jeżeli lokatorskie prawo do mieszkania przysługuje obojgu małżonkom, wówczas przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art. 14. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo mieszkania.

§ 6

Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.
2. 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 zastrzeżeniem postanowień §4 ust 2 niniejszego Regulaminu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych powyżej w ust. 2 oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 7

Ustalanie wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię.

1. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powtórnie zasiedlonego następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługiwało roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym członku.
2. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej byłego członka, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do tego lokalu. Zawarcie z osobą bliską umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego możliwe jest pod warunkiem, że w terminie jednego roku od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu złoży ona pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba ubiegająca się na zasadach ogólnych o prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo zobowiązana jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej w wyniku przetargu.

§ 8

Rozliczenia z tytułu przeniesienia własności lokali.

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jest on zobowiązany do dokonania:
 - a) spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (wkład mieszkaniowy), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji.
2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest ona zobowiązana do dokonania spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji.

3. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

§ 9

Postanowienia końcowe.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie Uchwałą Nr 10/19 z 25.03.2019 r. i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.