

# REGULAMIN ROZLICZEŃ Z TYTUŁU WKŁADÓW I UDZIAŁÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KAROLEW” Z SIEDZIBĄ W ŁODZI

## I. Postanowienia ogólne.

### § 1

Regulamin określa zasady rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz udziałów członkowskich i sporządzony został w oparciu o:

- a) ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2013.1443 z 2013 r. ze zm.);
- b) ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 z 2013 r., ze zm.);
- c) ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2015.1774 z 2015 r., ze zm.);
- d) ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tj. Dz.U.2013.763 z 2013 r., ze zm.);
- e) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.

### § 2

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- a) Spółdzielni – oznacza to Spółdzielnię Mieszkaniową „KAROLEW” w Łodzi;
- b) Statucie – oznacza to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000556480;
- c) Ustawie – oznacza to ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tj. Dz.U.2013.763 z 2013 r., ze zm.);
- d) Kodeksie cywilnym – oznacza to ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz.U.2014.121 z 2014 r. ze zm.);
- e) Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – oznacza ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 z 2013 r., ze zm.);
- f) Prawie spółdzielczym – oznacza to ustawę z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2013.1443 z 2013 r. ze zm.);
- g) Ustawie o gospodarce nieruchomościami – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U.2015.1774 z 2015 r., ze zm.);
- h) Regulaminie – oznacza to *Regulamin rozliczeń z tytułu wkładów i udziałów w Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” z siedzibą w Łodzi*;
- i) Wkładzie mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego - oznacza to przekazaną przez Członka Spółdzielni kwotę stanowiącą różnicę między rzeczywistym kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu;

- j) Proporcji między wkładem mieszkaniowym a pomocą ze środków publicznych lub innych środków - oznacza to różnicę ustaloną na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego lokalu, przy czym jeżeli część wkładu mieszkaniowego została pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, to wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego do wartości lokalu jest korygowany z tytułu wpłat wnoszonych przez Członka w związku ze spłatą rat tego kredytu;
- k) Wkładzie budowlanym związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu – oznacza to przekazaną Spółdzielni przez osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu kwotę odpowiadającą kosztom budowy tego lokalu;
- l) Koszcie budowy lokalu – oznacza to ostateczny koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal;
- m) Udziale członkowskim - oznacza to wyrażoną w pieniądzu wartość w wysokości określonej w Statucie, zadeklarowaną przez Członka, którą zobowiązany jest on wnieść na rzecz Spółdzielni;
- n) Wartości rynkowej lokalu - oznacza to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 3

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
  - a) wygaśnięciem prawa do lokalu w przypadkach określonych w przepisach prawa i postanowieniach Statutu,
  - b) ustanowieniem odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię.
  - c) zamianą lokali oraz przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.
2. Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych w nowo wybudowanych budynkach określa odrębny regulamin.
3. Z należnej osobie uprawnionej kwoty wartości rynkowej prawa będącej ekwiwalentem wniesionego wkładu Spółdzielnia potrąca swoje wierzytelności na dzień opróżnienia lokalu takie jak:
  - a) zobowiązania związane z budową lokalu, w szczególności kwotę obciążenia z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami w wysokości wynikającej z ustawy, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany;
  - b) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal;
  - c) kwoty zaległych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu wraz z należnościami ubocznymi, w tym odsetkami i kosztami dochodzenia tych należności;
  - d) koszty określenia wartości rynkowej lokalu, w szczególności koszt sporządzenia opinii rzeczoznawcy majątkowego;
  - e) inne zobowiązania względem Spółdzielni na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.



## *II. Zasady szczególne.*

### *a. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczych praw do lokali.*

#### §4

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu po dokonaniu potrąceń, o których mowa w §3 ust. 3.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest jego opróżnienie i przejęcie przez Spółdzielnię na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. 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.
4. Kwota nadwyżki uzyskana przez Spółdzielnię wynikająca z różnicy między wartością rynkową lokalu, a kwotą jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, jest zaliczana do przychodów operacyjnych.
5. Jeśli między datą wygaśnięcia poprzedniego prawa a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, osoba, na rzecz której Spółdzielnia ustanawia prawo do lokalu, zobowiązana jest wnieść wymagany wkład według aktualnej wartości rynkowej lokalu. Koszt określenia zaktualizowanej wartości rynkowej lokalu ponosi osoba, na rzecz której prawo jest ustanawiane.
6. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ustanawiane jest na rzecz małżonka po ustaniu małżeństwa (art. 13 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) lub wskutek śmierci drugiego małżonka (art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), a także gdy po jego wygaśnięciu ustanawiane jest na rzecz innej uprawnionej osoby bliskiej (art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), rozliczenie z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu następuje pomiędzy osobą, na rzecz której ustanawia się prawo do lokalu, a uprawnionym z tytułu wkładu mieszkaniowego.
7. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone hipoteką nie wygasło, lecz z mocy prawa przeszło na Spółdzielnię. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej części wkładu budowlanego, niespłaconego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką.

#### § 5

Należności ustalone na zasadach określonych w § 4 wypłacane są przez Spółdzielnię na rzecz osoby uprawnionej po uzyskaniu wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię oraz zawarciu umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu.

**b. Rozliczenia związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię.**

**§ 6**

1. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze pierwszeństwa wynikającego z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz członka oczekującego w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W pozostałych przypadkach warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby biorącej udział w przetargu jest wpłata kwoty wylicytowanej i przybitej w drodze przetargu.
3. Postanowienia § 4 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

**c. Rozliczenia związane z zamianą lokali oraz przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.**

**§ 7**

1. Spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych podlegają przekształceniu na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych objętych splotą kredytu wraz z odsetkami na podstawie ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.
3. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wysokość wkładu mieszkaniowego jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie według wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie członka Spółdzielni.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, członek jest zobowiązany do przejęcia i dalszej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami na zasadach określonych w ustawie, o której mowa w ust. 2.

**d. Rozliczenia związane z wypłatą wartości udziałów członkowskich.**

**§ 8**

1. Wypłata wartości udziałów następuje na pisemny wniosek uprawnionego po potrąceniu wymagalnych należności względem Spółdzielni. Wypłaty wartości udziałów nie dokonuje się, jeżeli udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
2. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje w ich wartości nominalnej w ciągu trzydziestu dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrachunkowy, w którym członek wystąpił z żądaniem.
3. Wypłata wartości udziałów po śmierci Członka następuje na rzecz osoby wskazanej w deklaracji członkowskiej lub innym pisemnym oświadczeniu. Jeżeli Członek nie wskazał takiej osoby, wypłata wartości udziałów następuje na rzecz spadkobierców na podstawie postanowienia sądu w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku lub działu spadku albo na podstawie notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia.



### III. Postanowienia Końcowe

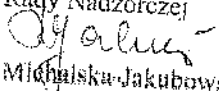
#### § 9

Wszelkie zmiany niniejszego regulaminu wymagają uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

#### § 10

Niniejszy regulamin został przyjęty na podstawie § 69 pkt 20 Statutu uchwałą Rady Nadzorczej nr ...21...17... z dnia 09.01.2017r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Maria Michalska-Jakubowska

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
  
Radosław Marciniak