

UCHWAŁA nr 6 / 2014

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w Jeleniej Górze

z dnia 14 stycznia 2014 roku

w sprawie Regulaminu rozliczeń finansowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 1

Rada Nadzorcza zatwierdza w brzmieniu załącznika Regulamin rozliczeń finansowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1.12.2013 roku.

Rada Nadzorcza JSM

Regulamin rozliczeń finansowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych.

I. Przepisy prawne.

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 1222).
2. Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku Nr 17 poz. 95 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych, oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz.763).
4. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 roku III CSK 295/09.
5. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 1443).
6. Statut Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej dnia 27.08.2012 roku.

II. Zasady ogólne.

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z :
 - 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych budynkach zawiera odrębny regulamin określający zasady realizacji tych inwestycji.
3. Wycenę wartości rynkowej lokalu sporządza rzeczoznawca majątkowy. Zleceniodawcą wyceny jest Spółdzielnia przy czym koszty wyceny obciążają osoby uprawnione do otrzymania wkładu.
4. W przypadku, gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, wywoławczą cenę lokalu ustala się w wysokości wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Procedurę przetargową określają odrębne zasady.
5. Zarząd Spółdzielni może obniżyć cenę wywoławczą w drugim i w następnych przetargach łącznie nie więcej niż o 20 % od wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. Zwolnione lokale są przeznaczone do zasiedlenia na zasadzie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

7. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca swoje należności z tytułu:
 - a) przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz z tytułu kosztów termomodernizacji budynku,
 - 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 pustostanu liczonych od daty protokolarnego przejścia lokalu do czasu ponownego zasiedlenia, nie dłużej jednak niż za 3 miesiące,
 - f) kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu, oraz kosztów ogłoszenia przetargów,
 - g) i inne należności wobec Spółdzielni.
8. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika, z uwzględnieniem postanowień ust. 7 lit e, obciążają wynik finansowy Spółdzielni (pozostałe koszty operacyjne).
9. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje, po wpłacie środków przez osobę nabywającą dany lokal mieszkalny.
10. Roszczenia o wypłatę wkładu ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

III. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i protokolarnie przekazanie lokalu Spółdzielni.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego 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 zgodnie z postanowieniami regulaminu przetargowego.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nieniesiony wkład mieszkaniowy, 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 należności określone w części II Zasady ogólne pkt. 7. 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 .

4. Rozliczeń wkładu mieszkaniowego nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci drugiemu małżonkowi. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

IV. Rozliczenie wkładu budowlanego w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i protokolarne przekazanie lokalu Spółdzielni.
2. 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 zgodnie z postanowieniami regulaminu przetargu.
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 oraz należności określone w części II Zasady ogólne pkt. 7.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.12.2013 roku.

Regulamin opracowała Klepka Grażyna