

Uchwała nr .....<sup>275/6/2018</sup>  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku  
z dnia 21 czerwca 2018 roku

**w sprawie:** uchwalenia Regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych

**§ 1**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku działając w oparciu o Art. 71 ust. 1 pkt. 12 oraz Art. 114 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku uchwała Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Moc traci Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 18/2012 z dnia 19 czerwca 2012 roku.

Obecnych - 3 członków Zarządu  
"za" - 3 członków Zarządu  
"przeciw" - 0 członków Zarządu

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. ekonomicznych  
Główny Księgowy  
*mgr Mieczysław Gunić*

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Gospodarki Zasobami  
*mgr inż. Adam Pić*

PREZES ZARZĄDU  
*Bogdan Halaun*

# REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

## I. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz.1560 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845, dalej usm ).
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz.716)
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zmianami.)
- Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych, oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz.1779)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

## II. ZASADY OGÓLNE.

**Art. 1.** Regulamin niniejszy określa obowiązujące w Spółdzielni zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także zwrotu wkładu lub jego części bądź wartości rynkowej lokalu w związku z :

- 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu
- 2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez spółdzielnię.

**Art. 2.** Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między pełnym kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych ( umorzenie części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu ) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

**Art. 3.** Przez wkład budowlany rozumie się kwotę wniesioną do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy, przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

**Art. 4.** Wartością rynkową lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 5.** Osobą uprawnioną do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu jest rzeczoznawca majątkowy. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę może być weryfikowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 6.** Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają, stosownie do przepisów usm, osobę na rzecz której dokonuje się wyceny i przeniesienia własności lokalu.

ADWOKAT  
Wojciech Stężyński LL.M.

**Art.7.** Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali i gruntów następuje na podstawie aktu notarialnego umowy o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokalu.

**Art.8.** Wartość ewidencyjna lokali i gruntów, na które została zawarta umowa przeniesienia własności lokali tj. wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale.

**Art.9.** Warunkiem dokonania rozliczeń z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.

**Art.10.** Rozliczenie z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

**Art.11.** Z należnej osobie uprawnionej kwoty zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego bądź wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni na dzień opróżnienia lokalu, wedle zasad wskazanych w usm i Statucie, w tym:

- zaległości w opłatach eksploatacyjnych i za media, obciążeń kredytu i odsetek wg normatywu,
- niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- niewniesiony wkład z tytułu modernizacji budynku finansowanej z wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- koszty określenia wartości rynkowej lokalu, jeżeli wygaśnięcie prawa nastąpiło po 23.04.2001r. i wycenę zleciła Spółdzielnia
- koszty sądowe, egzekucyjne i windykacyjne ( w tym wszelkie koszty związane z eksmisją z lokalu ).


**Art.12.** Roszczenie o zwrot wkładu lub jego części bądź wartości rynkowej lokalu powstaje z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu, jednak wypłata może nastąpić dopiero po opróżnieniu lokalu i otrzymaniu przez Spółdzielnię środków od następcy (nabywcy) i potrąceniu przez Spółdzielnię należności wskazanych w art. 11 niniejszego Regulaminu. Prawo do żądania zwrotu wkładu lub jego części bądź wartości rynkowej lokalu ulega przedawnieniu z upływem trzech lat od dnia, w którym Spółdzielnia uzyskała od nabywcy obejmującego lokal w wyniku przetargu kwotę stanowiącą cenę sprzedaży.

**Art.13.** Zwrot wkładu, jego części lub wartości rynkowej lokalu spadkobiercom następuje po rozliczeniu podatku od spadku i darowizn w Urzędzie Skarbowym i przedstawieniu zaświadczenia o braku przeszkód w ujawnieniu praw majątkowych.

**Art.14.** Różnice z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu rozliczonych z poprzednim użytkownikiem, a środkami uzyskanymi od następcy z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeksięgowywane są na przychody Spółdzielni.

**Art.15.** Rozliczeń wkładu mieszkaniowego nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka 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.

**Art.16.** W przypadku, w którym członkostwo w spółdzielni przysługuje obojgu małżonkom i ustaje ono wobec każdego z nich w różnym czasie, stosuje się wobec każdego z nich przepisy

  
Wojciech Stądziński LL.M

obowiązujące w dniu ustania członkostwa. Wypłata zwaloryzowanego wkładu lub jego odpowiedniej części bądź wartości rynkowej lokalu nie może nastąpić przed opróżnieniem lokalu i uzyskaniem środków od następcy (nabywcy).

## C. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

### 1

#### SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

**Art.17.** W przypadku zamiany lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wkłady mieszkaniowe są ustalane dla każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej lokalu na dzień zamiany. 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.

**Art.18.** Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wypłaconego zwaloryzowanego wkładu lub jego odpowiedniej części bądź wartości rynkowej lokalu wypłaconego osobie uprawnionej, 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.

### 2

#### ROZLICZENIE WKŁADU MIESZKANIOWEGO

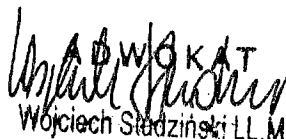
**Art.19.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w usm i statucie.

**Art.20.** W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przed 24.04.2001r. rozliczenie wkładu mieszkaniowego do wypłaty dla osoby (osób) uprawnionych następuje wg zasad określonych w Regulaminie wkładów mieszkaniowych i budowlanych z dnia 17 grudnia 1994 roku.

**Art.21.** 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie od 24.04.2001 r. do 30.07.2007 r. rozliczenie wkładu mieszkaniowego do wypłaty dla osoby (osób) uprawnionych odbywa się wg przepisów art.11 ust.2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. w brzmieniu obowiązującym na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu. Zasady te obowiązują również, gdy do opróżnienia lokalu doszło po 30.07.2007 r.

2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany na dzień wygaśnięcia prawa, wyliczony według procentowego udziału w wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

**Art.22.** W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej kwotę wartości rynkowej tego lokalu na dzień wygaśnięcia prawa według zasad określonych w art.11 usm w brzmieniu po 30 lipca 2007 r.

  
Wojciech Stężyński LL.M

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.

**Art.23.** W stosunku do osób, które utraciły członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku na podstawie art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia dokonuje zwrotu kwot zgromadzonych na rachunkach Spółdzielni na pokrycie przysługujących wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w wysokości nominalnej, bez dokonywania waloryzacji tych kwot.

### 3

## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

**Art.24.** W przypadku zbycia lub zamiany mieszkań własnościowych na podstawie umowy zawartych w formie aktu notarialnego członkowie wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tych lokalach. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. W księgach spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków obejmujących lokale.

**Art.25.** Przed zbyciem prawa, wszystkie raty spłaty wkładu oraz kredytu i odsetek obciążających lokal stają się natychmiast wymagalne. W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na członków rodziny: małżonka, wstępnych lub zstępnych zobowiązania te przechodzą na nabywców praw.

### 4

## ROZLICZENIE WKŁADU BUDOWLANEGO

**Art.26.** W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed dniem 15.01.2003r. tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 19.12.2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną równowartość kwoty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia prawa wg zasad określonych w Regulaminie wkładów mieszkaniowych i budowlanych z dnia 17 grudnia 1994r.

**Art.27.** W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od dnia 15.01.2003r. do 30.07.2007r. rozliczenie z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do lokalu powinno nastąpić wg przepisów usm i cen obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

**Art.28.** W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu) po 30.07.2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w art.17<sup>11</sup> ust.2 usm, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

ADWOKAT  
Wojciech Studzinski LL.M

**Art.29. 1.** W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 usm, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Zaspokojenie wierzytelności Spółdzielni następuje z majątku dłużnika.

3. W księgach spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków obejmujących lokale na podstawie postanowienia Sądu o przysądzeniu ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### **IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE**

**Art.30** Przepisy art. 12 niniejszego Regulaminu stosuje się również do spraw wszczętych po dniu 06 października 2009 roku ( uchwalenie poprzedniego Regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych ), i nie zakończonych do tego dnia. Wszczęciem sprawy w rozumieniu niniejszego przepisu jest wygaśnięcie prawa do lokalu.

**Art.31** W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy, o których mowa w Rozdziale I „Podstawy prawne”.

ADWOKAT  
Wojciech Stodziński LL.M.