

**REGULAMIN ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH
ORAZ PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA
WŁASNOŚCI ODREBNEJ LOKALI
Z DNIA 04.06.2013r.**

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU

A. PRZEPISY PRAWNE

- ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80 poz. 903 z 2000r.)
- ustawa z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003r. Dz.U. 119 poz. 1115)
- statut Spółdzielni zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków – Uchwała nr 2/ZP/07 z dnia 29.11.2007r. ze zmianą – uchwała nr 1/WZ/12 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11,13,15,18,20,22.06.2012r.
- Regulamin Rady Nadzorczej

B. USTALENIE SZCZEGÓŁOWE

I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z NOWYCH INWESTYCJI

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Członek, o którym mowa w pkt. 1, 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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na

sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z RUCHU LUDNOŚCI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
 - 1.1 Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za 6 miesięcy.
 - 1.2 W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1.1, wobec jednego lub obojga małżonków.
 - 1.3 Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo Spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
 - 1.4 Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1.1 i 1.2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 usm, 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 oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 - 2.1. W przypadku 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 statutu.
 - 2.2 Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 usm, 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 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

- 2.3 Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 2.4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2., jest opróżnienie lokalu.
3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przez wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

4. W rozliczeniach z tytułu wygasłego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego należy mieć na uwadze przepisy Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym art. 4 ust. 1 ustawy z 3 czerwca 2005r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2005r. nr 122, poz. 1024) z którego wynika iż do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły. Przepis nie został uchylony i obowiązuje nadal.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania nierozzerwalnie związane jest z członkostwem w spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa – art. 11 ust. 1 usm.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej (spadkobiercom) wkład mieszkaniowy obliczony według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa jest w art. 7 ust. 1 usm..

Dokonując rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego każdorazowo należy ustalić datę wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdyż od daty wygaśnięcia prawa do lokalu będzie uzależnione, według jakich zasad nastąpi rozliczenie się Spółdzielni z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa, tj:

- czy według zasad prawnych określonych art. 218 § 4 Prawa spółdzielczego **obowiązującego od 1 stycznia 1983r. do 26 września 1994r.**
- czy według zasad prawnych określonych art. 218 § 4 znowelizowanego Prawa spółdzielczego **obowiązującego od 26 września 1994r. do 23 kwietnia 2001r.**
- czy według zasad prawnych określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych **obowiązującymi od 24 kwietnia 2001r. do 30 lipca 2007r.**
- czy według zasad prawnych określonych art. 11 ust. 2¹ znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, **obowiązujących od 31 lipca 2007r.**

Jeżeli lokatorskie prawo do mieszkania wygasło między 1 stycznia 1983r. a 26 września 1994r. to choćby fizyczne opróżnienie lokalu i zwrot wkładu mieszkaniowego nastąpił po 23 kwietnia 2001r., rozliczenie powinno nastąpić według relacji cenowych jakie istniały w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 218 § 4 Prawa spółdzielczego obowiązującym w ten dacie. Należność z tytułu wkładu powinna stanowić kwotę odpowiadającą wkładowi mieszkaniowemu, który był obowiązany wnieść członek ubiegający się o przydział nowo wybudowanego lokalu ten samej wielkości i o zbliżonym wyposażeniu: zasady obliczania należności z tego tytułu określa statut.

Należy mieć na uwadze, że z obowiązującego do momentu nowelizacji Prawa spółdzielczego (nowelizację wprowadziła ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zmianie ustawy Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw) art. 218 § 3 wynikało, że wkład mieszkaniowy na lokal lokatorski był wnoszony w wysokości odpowiadającej części kosztów budowy przypadających na dany lokal (np. 10%). O tym, jaka to część, decydowały obowiązujące przepisy rozporządzeń dotyczących kredytowania

budownictwa mieszkaniowego i umowy kredytowe zawarte z bankiem. Nowa definicja wkładu mieszkaniowego obowiązuje od 26 września 1994r.

Jeżeli lokatorskie prawo do mieszkania wygasło pomiędzy 26 września 1994r. a 23 kwietnia 2001r. to (choćby fizyczne opróżnienie lokalu i zwrot wkładu mieszkaniowego nastąpiło po 23 kwietnia 2001r.), rozliczenie powinno nastąpić według relacji cenowych, jakie istniały w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego. Należność z tytułu wkładu powinna stanowić taką samą część zaktualizowanej wartości lokalu, jaką część kosztów budowy lokalu stanowił wpłacony przez członka wkład mieszkaniowy (zaliczka przed przydziałem i raty wniesione w okresie użytkowania lokalu).

Jeśli prawo do lokalu wygasło pomiędzy 23 kwietnia 2001r. a 30 lipca 2007r. to, do rozliczeń Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygasłego prawa mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 11 ust. 2 i 2¹, art. 10 ust. 3 i 4 obowiązujące w tym czasie. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy albo jego zwaloryzowaną część, a podstawę do określenia kwoty należnej z tytułu wkładu powinna stanowić rynkowa wartość danego lokalu wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przysługująca osobie uprawnionej kwota ustalona w trybie art. 11 ust. 2 usm nie może być większa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następnego obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię (rat. 11 ust. 2¹ usm).

Rozliczenie z tytułu wygasłego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu według zasad określonych w znowelizowanej ustawie z dnia 14 czerwca 2007r. art. 11 ust. 2¹ usm obowiązuje od 31 lipca 2007r. tj. następuje w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po 31 lipca 2007r. i po opróżnieniu lokalu (art. 11 ust. 2 usm). Wówczas Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy (art. 2 ust. 4) jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. przez rzeczoznawcę majątkowego. 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.

W sytuacji gdy kwota wkładu budowlanego (wartości lokalu wylicytowanej w przetargu) uzyskanego przez Spółdzielnię z tytułu zadysponowania odzyskanym lokalem jest większa od kwoty wkładu (wartości rynkowej lokalu) należnego z tytułu wygaśnięcia prawa do tego lokalu, to powstała różnica staje się dochodem spółdzielni.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r., nr 54 poz. 654 z późn.zm.) łączny dochód uzyskany przez spółdzielnię ze wszystkich rodzajów działalności podlega podatkowi dochodowemu, dochód netto staje się nadwyżką bilansową o zagospodarowaniu której decydują Częściowe Walne Zgromadzenia Członków.

Uchwała Częściowych Walnych Zgromadzeń Członków może zdecydować o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej netto w całości lub w części na zasilenie funduszu remontowego.

III. ROZLICZENIE WKŁADÓW BUDOWLANYCH Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU Z RUCHU LUDNOŚCI

1. 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
- 2) Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
- 3) Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust.1 usm.
2. 1) 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.
- 2) Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w pkt 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
- 3) Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 usm oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu..
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
4. Spółdzielnia ustanawia na rzecz nowego nabywcy prawo odrębnej własności do tego lokalu.

IV. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWA DO LOKALI SĄ ZBYWALNE NA RZECZ INNYCH OSÓB W DRODZE UMOWY MIĘDZY STRONAMI WG UMÓW NOTARIALNYCH.

1. Przed zamiarem zbycia prawa wszystkie raty w tym raty wkładu i odsetek obciążających lokal stają się wymagalne. Postanowienie takie nie jest wymagalne gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny, małżonka wstępnych lub zstępnych.
2. Postanowienie dot. ustalania wkładów budowlanych na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych stosuje odpowiednio do lokali użytkowych i garaży do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

V. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.

1. Prawo odrębnej własności z nowej inwestycji wg umów zawartych z członkami od 24.04.2001r.

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę 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) inne postanowienia określone w statucie.
2. Członek, o którym mowa w pkt 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w pkt 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy w pkt 1 ppkt 2 i 3 i pkt 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5.
 - 1) Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w pkt 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 - 2) Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 23 usm stosuje się odpowiednio.
 - 3) Umowa zawarcia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6.
 - 1) Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
 - 2) Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w pkt 1 ppkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w

ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

- 3) Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
7. 1) Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od ustalenie takiego pozwolenie. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
- 2) Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
8. 1) Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
- 2) Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w pkt 1.

2. Przeniesienie prawa odrębnej własności przez członków którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa w pkt 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nie uregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113. Ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Przeniesienie prawa odrębnej własności przez członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, objętego przepisami ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

1. Na żądanie członka spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego po wniesieniu przez niego:
 - 1) wszelkich długów związanych z tym lokalem;
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal kredytów i odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet w wysokości określonej w ustawie z dnia 30.11.1995r. z późn. zmianami;

- 3) wpłaty kwoty umorzonej kredytu w wartości nominalnej wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny;
 - 4) wpłaty wkładu mieszkaniowego na modernizację budynku.
2. Koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności odrębnej lokalu pokrywa zainteresowany członek.

4. Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w pkt 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.
3. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywani przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo przenieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału z nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia świadczeń wynikających z umowy najmu.

VI. WYKSIĘGOWANIE WARTOŚCI LOKALI Z EWIDENCJI KSIĘGOWEJ

1. Wartość księgową lokali na które zastała zawarta umowa o przeniesieniu własności odrębnej lokali tj. wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady podlegają zajęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale.
2. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokalu następuje na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego o przeniesieniu lub ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
3. Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych następuje w proporcji wynikającej z wartości początkowej i wysokości umorzeń dla danego lokalu do wartości początkowej nieruchomości z którą związany jest ten lokal.
4. Nie podlegają wyksięgowaniu z ksiąg wartości początkowe i umorzenia stanowiące mienie Spółdzielni.
Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku przeniesienia praw własności lokali, w części finansującej mienie Spółdzielni są przeznaczone na fundusz zasobowy Spółdzielni.

VII. INNE POSTANOWIENIA

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie bezpośrednio postanowienia ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami oraz ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i w statucie spółdzielni.
2. W sprawach nietypowych i wyjątkowych nie przewidzianych w niniejszym Regulaminie i przepisach określonych w ust. 1 decyzje podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

VIII. UWAGI KOŃCOWE

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu **04.06.2013r.** zatwierdza niniejszy Regulamin Uchwałą nr **28/13**.
2. Traci moc Regulamin rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych SM „Przyszłość” w Kluczborku, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 66/95 w dniu 30.10.1995r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....