

## REGULAMIN

### ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKNIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W NISKU.

#### **ROZDZIAŁ I** ROZLICZENIA Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI LOKALE MIESZKALNE UŻYTKOWANE NA ZASADZIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.  
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.
2. Należność z tego tytułu powinna stanowić taką samą część wartości lokalu zaktualizowaną wg. wartości rynkowej, jaką część wartości lokalu stanowił wniesiony wkład mieszkaniowy na dzień utraty lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przez wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część rozumie się procentowo wyrażoną różnicę między pełnym wkładem budowlanym na wartość którego składa się:
  - a - wniesione środki na rzecz wkładu mieszkaniowego przed otrzymaniem przydziału (zaliczka na wkład mieszkaniowy),
  - b - spłacone raty kredytu do momentu rezygnacji z lokatorskiego prawa do lokalu,
  - c - niespłacony kredyt wraz ze kapitalizowanymi odsetkami,
  - d - umorzony kredyt przy pierwotnym rozliczeniu zadania.

a procentowo wyrażoną wartością dotychczas wniesionych środków na spłatę kredytu (a+b).

Sposób wyliczenia „Procentowego udziału wniesionego wkładu mieszkaniowego, albo jego wniesioną część we wkładzie budowlanym  $W_{wm}/W_b$ ” określa wzór:

$$\frac{W_{wm}}{W_b} = \frac{a + b}{a + b + c + d} \times 100 \%$$

4. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.
5. Wycenę wartości rynkowej zleca Spółdzielnia.
6. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
7. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
8. Z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca zadłużenie z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ II ROZLICZENIA Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI LOKALE NA WARUNKACH SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.
3. Wycenę wartości rynkowej zleca Spółdzielnia.
4. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka, bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni 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.
5. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 4 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

7. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnej osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca zadłużenie z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni, o ile zostały one zabezpieczone hipoteką ustanowioną na rzecz niniejszej Spółdzielni.

**ROZLICZENIA III** ROZLICZENIA Z CZŁONKAMI PRZEKSZTAŁCAJĄCYMI  
SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU  
MIESZKALNEGO W SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE  
PRAWO DO LOKALU.

1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu.
2. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.
3. Wycenę wartości rynkowej zleca Spółdzielnia.
4. Koszty wykonania operatu rzeczoznawcy majątkowego pokrywa członek
5. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązany jest dokonać:
  - 1) Spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym wniesienie wkładu mieszkaniowego a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
  - 2) Spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku.
  - 3) Spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
  - 4) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu a także innych należności przysługujących Spółdzielni.
  - 5) Wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
  - 6) Wpływy z wpłat o których mowa w pkt 5 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

6. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej.
7. Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w ust. 5 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych ( Dz.U. z 1996r. nr 5,poz.32 z późn. zm.). W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie lub innej obowiązującej w tym zakresie.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 grudnia 2006r.

Uchwała Nr 17/06 i obowiązuje od dnia 27 grudnia 2006r.