

UCHWAŁA NR 5/9/2018 z dnia 7.09.2018r.

podjęta na posiedzeniu Rady Nadzorczej SM PIAST w Brzegu.

Na podstawie § 40 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu z dnia
20.06.2018 r. (Uchwała WZCz nr 5/2018):

§ 1

Wprowadza się do stosowania regulamin w sprawie rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności odrębnej lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc dotychczasowy Regulamin sprawie rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności odrębnej lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu.

Andrzej Nowak
Sekretarz RN

Tadeusz Woźny
Przewodniczący RN

REGULAMIN
ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH ORAZ
PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA WŁASNOŚCI ODRĘBNEJ LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PIAST W BRZEGU

PRZEPISY PRAWNE

- 1) Ustawa Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188/03 poz. 1848),
- 2) ustawa z dnia 04.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r.) z późniejszymi zmianami,
- 3) ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. Nr. 46 poz. 543 z 2000 r.) z późniejszymi zmianami,
- 4) przepisy określające finansowanie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego wydane w latach 1957 do 1989 z późn. Zmianami,
- 5) ustawa z 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5 poz. 32 i zmiana Dz.U. Nr 4 poz.27 §3a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z późn. Zmianami
- 6) § 40 pkt. 17 i 18 Statutu Spółdzielni

I. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
7. Zbycie własnościowego prawa do lokalu.
 - 1) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
 - 2) Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków.
 - 3) Zbycie spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

- 4) Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
 - 5) Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
 - 6) Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
8. Umowa o budowę lokalu.
- 1) Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d. inne postanowienia określone w statucie.
 - 2) Członek, o którym mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie 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 uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
 - 3) Przepis ust.2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Wnosi wkład budowlany jaki wypłacono innej osobie i zobowiązany jest do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu zaciągniętego kredytu i odsetek.
 - 4) Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
 - 5) W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni jest zobowiązany uzupełnić wkład budowlany. Koszty modernizacji zwiększają wartość budynku w przypadku gdy koszty modernizacji ponoszą wyłącznie członkowie zamieszkali w tym budynku w formie wkładów budowlanych.
9. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu.
- 1) Ekspektatywą jest roszczenie o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu. Powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 - 2) Nabycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy lub następnego nabywcy.

- 3) Umowa o zbycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

10. Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu.

- 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 warunków umowy pkt.3 ust.1.1., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wzniesionych 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.

11. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

12. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

- 1) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłyne 6 miesięcy. Nabywca może w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków spółdzielni.
- 2) W przypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo obojga małżonków, przepisy art.17 § 1 ust.5 i 6 stosuje się odpowiednio.
- 3) W wyniku wykreślenia lub wykluczenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust.1 biegnie od dnia, w którym uchwała o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

13. Przejście prawa na kilku spadkobierców.

- 1) Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
- 2) W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

14. Sprzedaż lokalu w drodze licytacji.

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1, 2, 4, 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca, o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

15. Wypłata wartości rynkowej prawa.

- 1) W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
- 2) Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka 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.
- 3) Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu - art.7 ust.1.

16. Obciążenie hipoteką.

- 1) W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego 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 ust.1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy: w takim wypadku stosuje się przepis art.171 ust.5 i 6.
- 3) Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17 11 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

17. Egzekucja z własnościowego prawa do lokalu.

- 1) Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy art.171 ust.2. ustawy.
- 2) W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

18. Przeniesienie własności lokalu.

- 1) Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.17 3 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b. spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu art.6 1 ust.5 ustawy,
 - c. spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - d. spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych(art.4 ust.1 ustawy).
- 2) Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 3) Opłata wynosi 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu Pracy jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust.2.
- 4) Przepisy do ustanowienia odrębnej własności garaży stosuje się odpowiednio.

19. Przeniesienie odrębnej własności lokalu należącego do spółdzielni.

Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

20. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
21. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu

II. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

1. Ustanowienie własności odrębnej lokalu - stosuje się do nowo budowanych lokali oraz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu poprzez zawarcie umowy o budowę lokalu z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przeniesienie własności lokalu.
2. Umowa zawarta przez strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna ustalać zasady i warunki budowy lokalu i zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a dla lokali o statusie lokatorskim zasady i warunki przeniesienia własności lokalu.
3. Prawa i zasady do ustanowienia własności odrębnej lokalu, stanowi ustawa i statut spółdzielni.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Jeżeli zgłosi się kilku uprawnionych stosuje się odpowiednie przepisy ustawy do ustalenia członkostwa.
5. Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokalu następuje na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów w księgach rachunkowych spółdzielni.
6. Ustanowienie odrębnej własności lokalu, następuje po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego lub wkładu mieszkaniowego.

III. ODPOWIEDNIE STOSOWANIE PRZEPISÓW O WŁASNOŚCI LOKALI

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden właściciel nie jest członkiem spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
2. Właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony art.18 ust.1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni z zastrzeżeniem art.26. Przepisów ustawy o własności lokali nie stosuje się z wyjątkiem art.18 ust.1 oraz art.29 ust.1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się.
4. Uchwałę, o której mowa w art.12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według udziałów w nieruchomości wspólnej. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust.1 ustawy o własności lokali występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku.

5. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności.

VI. WYKSIĘGOWANIE WARTOŚCI LOKALI Z EWIDENCJI KSIĘGOWEJ

1. Wartość księgowa lokali, na które została zawarta umowa o przeniesieniu własności odrębnej lokali tj. początkowa i umorzenie oraz wkłady podlega zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale lub innych rozrachunków (konto 249) finansujących te lokale.
2. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali następuje na podstawie aktu notarialnego umowy o przeniesienie lub ustanowienie własności odrębnej lokalu.

V. ROZLICZENIE WKŁADÓW NA BUDOWĘ DOMÓW JEDNORODZINNYCH

1. Spółdzielnia podejmuje budowę domów jednorodzinnych na wniosek zespołu osób zainteresowanych wg umów o budowę.
2. Zasady budowy domów jednorodzinnych w celu ustanowienia odrębnej własności domów określa art. 18 ustawy o spółdzielniach.
3. Umowa o budowę domu jednorodzinnego określa m.in. sposób wnoszenia wkładu budowanego w okresie budowy.
4. Rozliczenie kosztów budowy dokonywane jest dwuetapowo:
 - 1) przy zasiedlaniu wg przewidywanych kosztów budowy,
 - 2) ostatecznie po zaewidencjonowaniu pełnych kosztów budowy.
 - a. Poniesione koszty budowy są rozliczane z kwotą wniesionego wkładu budowanego pod datą umowy o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu lub ustanowienie własności odrębnej lokalu.
 - b. Koszt budowy domu jednorodzinnego nie zwiększa wartości zasobów spółdzielni.

VI. INNE POSTANOWIENIA

1. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu przez członka w przypadku jego zwolnienia jest dokonywane za pośrednictwem spółdzielni względnie bezpośrednio między członkami.
2. Zasady rozliczeń dodatkowego wyposażenia określone są w odpowiednim regulaminie.
3. Dodatkowe środki finansowe uzyskane w wyniku przekształceń lokali na własność odrębną wolnych w sensie prawnym (bez przydziału) i inne z tego tytułu uzyskane środki finansowe stanowią wolne środki obrotowe spółdzielni.
4. Wolne środki obrotowe mogą być przeznaczone na:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) pokrycie nadwyżki kosztów nad dochodami z całokształtu działalności spółdzielni (niedobór),
 - 3) inne wg potrzeb.
5. Decyzję o przeznaczeniu wolnych środków finansowych podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
6. Dotychczasowy Regulamin traci swoją moc.
7. Regulamin został uchwalony w dniu 7 września 2018 r. uchwałą nr 5/09/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piast w Brzegu i obowiązuje od dnia rejestracji statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Piast z dnia 20.06.2018r. na podstawie, którego został wydany.