

Regulamin wnoszenia i rozliczania wkładów na lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „JURA” w Częstochowie

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie postanowień Statutu Spółdzielni oraz w oparciu o: ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. wraz z późniejszymi zmianami, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. wraz z późniejszymi zmianami, ustawę o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z dnia 30.11.1995r. wraz z późniejszymi zmianami.

I. Wkłady spółdzielcze.

§ 1

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na 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 obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

II. Warunki ustalania i uzupełnienia wkładów.

§ 2.

1. Ustalenia wkładów dokonuje się w następujących przypadkach:

- dla wkładu mieszkaniowego:

- a) dla osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

b) należnego osobie zwalniającej lokal użytkowany na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu lub której lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

- dla wkładu budowlanego:

a) dla osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

b) należnego osobie zwalniającej lokal zajmowany na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

c) wymaganego w przypadku zamiany lokali zajmowanych na warunkach własnościowych praw do lokali.

2. Osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali zobowiązane są uzupełnić wkład mieszkaniowy, bądź budowlany w następujących przypadkach:

- przeprowadzenia modernizacji budynku,

- nabycia przez spółdzielnię praw do gruntów wraz z kosztami z tym związanymi, przy uwzględnieniu ewentualnie uzyskanej przez spółdzielnię bonifikaty,

- nabycia praw do gruntu przy przekształceniu spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności w przypadku, gdy wartość prawa do gruntu nie stanowiła kosztów zadania inwestycyjnego.

3. Szczegółowe zasady uzupełnienia wkładów mieszkaniowych, bądź budowlanych określa w stosownej uchwale Rada Nadzorcza Spółdzielni, a w przypadku przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności – Zarząd Spółdzielni.

III. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 3.

Wkład mieszkaniowy wnoszony jest przez członków spółdzielni ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 4.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zwraca, osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia

skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się również koszty uszkodzeń, zużycia lokalu i odnowienia lokalu w sytuacjach szczegółowo określonych w § 5 Regulaminu obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie ich napraw wewnętrznych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale.

4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany 3 w ust. 1 - 3, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

5. Roszczenie o wypłatę wkładu, albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji spółdzielni.

6. W przypadku braku spadkobierców, rzeczoznawcę majątkowego powołuje Zarząd Spółdzielni, a kosztami wyceny obciąża się wkład mieszkaniowy.

IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 5.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesione przez członka spółdzielni, bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu części 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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się również koszty uszkodzeń, zużycia lokalu i odnowienia lokalu, a także wyceny lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego,
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

V. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 6.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, właściciel lokalu jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 7.

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w wyniku przeprowadzonego przetargu. Wysokość ta nie może być niższa niż wartość rynkowa ustalona na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

VI. Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność

§ 8.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia 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 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia

kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w Statucie Spółdzielni.

c) spłaty kosztów nabycia prawa do gruntu, gdy wartość prawa do gruntu nie stanowiła kosztów zadania inwestycyjnego.

§ 9.

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz kosztów nabycia prawa do gruntu przypadającego na dany lokal,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,

c) spłaty kosztów nabycia prawa do gruntu, gdy wartość prawa do gruntu nie stanowiła kosztów zadania inwestycyjnego.

§ 10

Koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 8 i § 9 niniejszego regulaminu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Szczegółowe postanowienia umowy określa Zarząd Spółdzielni.

§ 11

Niniejszy regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 23.04.2019r.