

**Regulamin
rozliczania wkładów
w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2020, poz. 1465 z późn. zm.).
2. Statut Spółdzielni.
3. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2019, poz. 2195).

II. Postanowienia ogólne

Regulamin określa zasady rozliczania wkładów dla lokali, co do których nastąpiło wygaśnięcie:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.


III. Wkłady mieszkaniowe

1. Wkład mieszkaniowy jest to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Kwota ta odpowiada procentowo wyrażonej różnicy między pełnym kosztem budowy danego lokalu, a procentowo wyrażoną wartością pomocy finansowej, jaką Spółdzielnia uzyskała ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub innych środków uzyskanych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. W wypadku 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. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w punkcie 2., potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Przepisów punktów 2. i 3. nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3

ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.


5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W przypadku, o którym mowa w pkt. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
7. Z wypłacanego wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, koszty określenia wartości rynkowej lokalu a także koszty określone w § 110 ust. 2 Statutu.
8. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w pkt. 5., 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.
9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed 30.07.2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wyliczony wg procentowego udziału w rynkowej wartości mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19.06.2018 r., sygn. akt SK 34/14).
10. Wypłata kwot należnych osobie uprawnionej w wysokości wartości rynkowej lokalu albo zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego powinna być dokonana w terminach określonych w § 112 Statutu Spółdzielni.

IV. Wkłady budowlane

1. Wkład budowlany jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów inwestycji, przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, 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. 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
 4. Wypłata wartości rynkowej lokalu powinna być dokonana w terminie określonym w § 112 Statutu Spółdzielni.
-
1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie w dniu 25.01.2021 r. (Uchwała nr 1/2021) i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
 2. Traci ważność Regulamin rozliczania wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu, stanowiący załącznik do Uchwały nr 59/2004 Rady Nadzorczej z dnia 8.11.2004 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....

/Beata Wójtowicz/

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....

/Andrzej Mleczo/

RADCA PRAWNY
K1B / 406
mgr Dominik COCOL