

REGULAMIN
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI WKŁADÓW
MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ
FINANSOWYCH Z CZŁONKAMI ZWRACAJĄCYMI LOKALE

I. Podstawa prawna

- 1/ ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze /t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, póź. 1848 z późn. zm./,
- 2/ ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, póź. 1116 z późn. zm./,
- 3/ Statut Spółdzielni.

II. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego o statusie lokatorskim.
2. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę wniesioną przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię 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 w części przypadającej na jego lokal.
4. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku, obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.
5. Fundusz wkładów mieszkaniowych powiększany jest z tytułu:
 - 1/ wniesionych wymaganych wkładów mieszkaniowych w wyniku spłat kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na wybudowanie lokalu,
 - 2/ wpłat wkładów przez członków,
 - 3/ uzupełnień wkładów mieszkaniowych w wyniku spłat kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na wybudowanie lokalu,
 - 4/ uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
 - 5/ zwiększenie wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami mieszkaniowymi,
 - 6/ waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych.
6. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 1/ zwrotu wkładów mieszkaniowych po ustaniu członkostwa,
 - 2/ zaliczenia wkładu mieszkaniowego na poczet wymagalnych zobowiązań członka (potrącenia wzajemnych wierzytelności),
 - 3/ przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka,
 - 4/ przeznaczenia wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własnościowe,

- 5/ obniżenia wartości lokali.
7. Zwrotu wkładów mieszkaniowych dokonuje się z uwzględnieniem waloryzacji wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

III. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu użytkowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali.
2. Fundusz wkładów budowlanych powiększany jest z tytułu:
 - 1/ wpłat wkładów na mieszkania własnościowe;
 - 2/ waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
 - 3/ waloryzacji wkładów budowlanych w związku z ustaniem członkostwa (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni);
 - 4/ przeniesienia dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własnościowe;
 - 5/ wniesienia wkładu odpowiadającego równowartości pomieszczeń przejętych do adaptacji.
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 1/ zwrotu wkładów budowlanych (w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - 2/ zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka (potrącenia wzajemnych wierzytelności),
 - 3/ uznania skutków zmniejszenia wartości lokali (umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku),
 - 4/ przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka Spółdzielni.

IV. Rozliczanie wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku zwrotu lokalu mieszkalnego do Spółdzielni

1. Ustalenie wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego i budowlanego następuje na podstawie wyceny dokonanej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, przy czym nie może być ona wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być zamiennie:
 - a/ wystawiony przez Spółdzielnię na przetarg w celu wyłonienia nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu mieszkalnego,
 - b/ oferowany osobom, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, posiadają zadłużenie czynszowe w Spółdzielni oraz przeciwko którym zapadł prawomocny wyrok Sądu nakazujący eksmisję, a osoby te zajmują lokal o powierzchni większej od lokalu wolnego. Przy czym standardy wyposażenia obu mieszkań są co najmniej porównywalne.
3. Przetarg w celu wyłonienia nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego odbywa się na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.

V. Rozliczenia finansowe z członkami zwalnianymi lokale.

1. Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z członkami zwalnianymi lokal mieszkalny z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych, według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Członek zwabiający lokal obowiązany jest usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w/w lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych.
3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych powyżej zasad rozliczeń przy przejmowaniu lokalu pod warunkiem, iż zwalnający i obejmujący lokal (następca) złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.
4. Oceny stopnia zużycia lokali i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych.
5. Zwalniane mieszkanie powinno być przyjęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez członka i przedstawiciela Spółdzielni.
6. W przypadku przejęcia lokalu przez spółdzielnię w wyniku niemożności ustalenia ustawowych następców przy występowaniu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lub czynszu, kwotę zadłużenia przewyższającą kwotę wkładu, wlicza się w koszty Spółdzielni.

Regulamin wchodzi w życie z dniem. 01-02-2005

Uchwała nr 6/2005 Rady Nadzorczej z dn. 01-02-2005