

I. DEFINICJE

§ 1

Użyte w Regulaminie zwroty i wyrażenia oznaczają:

- 1) osoba uprawniona - członek Spółdzielni, jego małżonek, spadkobiercy, osoby bliskie oraz inne osoby nabywające prawo na podstawie czynności prawnej,
- 2) wkład mieszkaniowy - wpłacona przez członka Spółdzielni, ubiegającego się o przyznanie lokatorskiego prawa do lokalu kwota, stanowiąca różnicę między kosztem budowy przypadającym na jego 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.
- 3) wkład budowlany - wpłacona przez członka Spółdzielni, ubiegającego się o przyznanie własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu kwota, odpowiadająca 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 obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
- 4) równowartość lokatorskiego prawa do lokalu - kwota wpłacona przez członka na pokrycie wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowana na dzień wygaśnięcia tego prawa, do jego wartości rynkowej,
- 5) równowartość własnościowego prawa do lokalu - wartość rynkowa tego prawa,
- 6) równowartość prawa odrębnej własności lokalu - wartość rynkowa tego prawa,
- 7) wartość rynkowa lokalu - wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.).

II. WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 2

Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji są ustalane w indywidualnych umowach z przyszłymi użytkownikami lokali:

- 1) wstępnie - na podstawie planowanego kosztu budowy,
- 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu budowy.

III. ZWROT RÓWNOWARTOŚCI LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 3

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zwrócić osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.

2. Wysokość równowartości lokatorskiego prawa ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 4

1. Od równowartości lokatorskiego prawa Zarząd potrąca dług obciążający członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przysługująca osobie uprawnionej równowartość lokatorskiego prawa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Zarząd Spółdzielni.

§ 5

Z równowartości lokatorskiego prawa Spółdzielnia potrąca również:

- 1) koszt odnowienia lokalu,
- 2) zaległości w opłatach za używanie mieszkania wraz z odsetkami i karami oraz kosztami postępowania sądowego,
- 3) należność za usługi wykonane przez Spółdzielnię,
- 4) koszt przeprowadzonej eksmisji,
- 5) inne należności Spółdzielni.

§ 6

Spółdzielnia nie dokonuje zwrotu równowartości lokatorskiego prawa, jeżeli należności członka tytułem niespłaconego kredytu wraz z skapitalizowanymi odsetkami powiększone o wierzytelności wskazane w § 5, są wyższe od wyliczonej równowartości lokatorskiego prawa.

§ 7

1. Wypłata należnych kwot następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu.
2. W razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, zwrot równowartości lokatorskiego prawa następuje w ciągu 3 miesięcy od daty zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

§ 8

Warunkiem wypłaty równowartości lokatorskiego prawa albo jego części jest opróżnienie lokalu. Wskazany w § 7 Regulaminu termin ulega przedłużeniu, w przypadku nie opróżnienia lokalu, jeżeli wskazane zdarzenie wywołuje również obowiązek jego wydania.

IV. USTALENIE WKŁADU MIESZKANIOWEGO DLA CZŁONKA OBEJMUJĄCEGO ZWOLNIONE MIESZKANIE LOKATORSKIE

§ 9

1. Członek otrzymujący przydział lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równowartości wkładu mieszkaniowego wypłaconego osobie uprawnionej.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie jego wartość rynkowa, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej. Nie dotyczy to jednak zamieszkałego z członkiem byłego małżonka, dzieci i innych osób bliskich.

V. ZWROT RÓWNOWARTOŚCI WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 10

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni wypłaca osobie uprawnionej równowartość tego prawa.
2. Wysokość równowartości własnościowego prawa ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 11

1. Z równowartości własnościowego prawa Spółdzielnia potrąca nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu ? Zarząd Spółdzielni potrąca kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Z równowartości własnościowego prawa potrąca się również:
 - 1) koszt odnowienia lokalu,
 - 2) zaległości w opłatach za mieszkanie wraz z odsetkami i karami oraz kosztami postępowania sądowego,
 - 3) należność za usługi wykonane przez Spółdzielnię,
 - 4) koszt przeprowadzonej eksmisji,
 - 5) inne należności Spółdzielni.

§ 12

1. W przypadku, gdy przepis prawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego 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, Zarząd Spółdzielni powinien zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 11 Regulaminu oraz z tytułu

obciążenia hipoteką.

4. Obowiązek Spółdzielni zwrotu osobie uprawnionej równowartości nabytego prawa powstaje z chwilą zbycia tego prawa w drodze przetargu.

§ 13

Przysługująca osobie uprawnionej równowartość własnościowego prawa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Zarząd Spółdzielni.

§ 14

1. Wypłata należnych kwot następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu.
2. W razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, zwrot równowartości własnościowego prawa następuje w ciągu 3 miesięcy od daty zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

§ 15

Spółdzielnia nie dokonuje zwrotu równowartości własnościowego prawa, jeżeli należności członka tytułem niespłaconego kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami powiększone o wierzytelności wskazane w § 11 Regulaminu, są wyższe od wyliczonej równowartości wkładu budowlanego.

§ 16

Warunkiem wypłaty równowartości własnościowego prawa jest opróżnienie lokalu. Wskazany w § 14 Regulaminu termin ulega przedłużeniu, w przypadku nie opróżnienia lokalu, jeżeli wskazane zdarzenie wywołuje również obowiązek jego wydania.

VI. USTALENIE WKŁADU BUDOWLANEGO DLA CZŁONKA OBEJMUJĄCEGO ZWOLNIONE MIESZKANIE WŁASNOŚCIOWE

§ 17

1. Członek otrzymujący przydział lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej równowartości własnościowego prawa do lokalu.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia własnościowego prawa 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.

VII. ROZLICZENIA Z CZŁONKAMI Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA PRAW DO LOKALI

§ 18

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni zawiera z członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa, na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu.
3. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Przepis § 3-6 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
4. Wysokość oraz termin realizacji wpłat określi umowa.

§ 19

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat:
 - 1) o których mowa § 5 pkt 1-3 i 5 Regulaminu,
 - 2) przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 4) przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Wysokość oraz termin realizacji wpłat określi umowa.

§ 20

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat:
 - 1) których mowa § 5 pkt 1-3 i 5 Regulaminu,
 - 2) przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - 4) przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
2. Wysokość oraz termin realizacji wpłat określi umowa.

VIII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 21

1. Zarząd Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
2. Dokonanie rozliczeń związanych z realizacją wpłat na poczet wkładu budowlanego następuje na warunkach zawartych w tej umowie, przy zastosowaniu reguł określonych w kodeksie cywilnym.

§ 22

1. Jeżeli członek Spółdzielni na rzecz, którego ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu, zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni zażąda w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
2. Spółdzielnia nie dokonuje zwrotu równowartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu.
3. Wypłata należnych kwot następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu. Wskazany termin ulega przedłużeniu, w przypadku nie opróżnienia lokalu, jeżeli wskazane zdarzenie wywołuje również obowiązek jego wydania.

IX. GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE

§ 23

Postanowienia części V Regulaminu stosuje się odpowiednio do garaży i lokali użytkowych, dla których ustanowiono własnościowe prawo, a przy realizacji umów związanych z ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu - część VII i VIII Regulaminu.

§ 24

1. Ustalona równowartość własnościowego prawa do lokalu użytkowego nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
2. Wkład budowlany wnoszony tytułem przydziału lokalu użytkowego lub garażu wpłacany jest jednorazowo przed przydziałem lokalu bądź ustanowieniem prawa odrębnej własności.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25

Rozliczenie z tytułu dokonanego przez członka wykończenia i/lub zainstalowania dodatkowego wyposażenia, w przypadku jego zwolnienia są dokonywane bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal chyba, że Spółdzielnia przejmie na siebie ten obowiązek.

§ 26

Dodatkowe środki pieniężne uzyskane przez Spółdzielnię tytułem wydania przydziału na warunkach własnościowego prawa bądź prawa odrębnej własności względem lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo stanowią własne środki Spółdzielni, które zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 27

1. Regulamin został wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/IV/2003 z dnia 05.01.2004r i wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2004r.
2. Z dniem wejścia w życie Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe w SM "Kabel" .

Uchwała 9/IV/03 z dnia 05.01.2003