

# REGULAMIN

## ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH ORAZ PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI W SM „ARS”

### A. PRZEPISY PRAWNE

- ustawa z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.03.188.1848)
- ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawa z dnia 04.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.Nr 80 poz. 903 z 2000 r.), z późniejszymi zmianami,
- ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U.Nr 46 poz. 543 z 2000 r.), z późniejszymi zmianami,
- ustawa z dnia 19.12.2002 r. o zmianie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz.U. Nr 119 poz. 1116 z 2003 r. zm. ust. z 03.06.2005 r. Dz.U. 122 poz. 1024. z późniejszymi zmianami,
- ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ... Dz.U. Nr 5 poz. 32 i ostatnia zmiana Dz. U. Nr 4 poz. 27 §30 ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Regulamin niniejszy nie dotyczy budownictwa mieszkaniowego finansowanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

### I. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

1. Członek jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz infrastruktury technicznej związanej z budynkiem, w którym znajduje się lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w dwóch etapach:
  - a) Wstępnie – w chwili zawarcia umowy o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu przy zasiedleniu lokalu na podstawie przewidywanych, przybliżonych kosztów zaewidencjonowanych w urządzeniach księgowych,
  - b) Ostateczne – po całkowitym zakończeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z urządzeń księgowych.
3. Wnoszenie zaliczek na wkład budowlany określa umowa o budowę lokalu.
4. Wnoszenie wymaganego ostatecznego wkładu budowlanego określa Zarząd po

ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy. Wkład budowlany może być

- wnoszony ratami stosownie do zawartych umów kredytowych z bankiem. Członek jest zobowiązany do terminowych spłat kredytu. Spłaty kredytu przez członka stanowią fundusz wkładów budowlanych
5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek i kontrahent, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
  6. Koszty budowy budynku i infrastruktury technicznej sfinansowane wkładami budowlanymi stanowią wartość budynku i infrastruktury i są objęte ewidencją jako majątek spółdzielni „zasoby mieszkaniowe”.
  7. W przypadku modernizacji budynku członek spółdzielni lub osoba, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany. Koszty modernizacji zwiększają wartość obiektu (budynku).

## II. ROZLICZENIE WKŁADÓW BUDOWLANYCH NA LOKALE WŁASNOŚCIOWE

1. Własnościowe prawa do lokalu mogą być zbywane przez członków i osoby nie będące członkami na rzecz innych osób w drodze aktu notarialnego zawartego pomiędzy stronami. Przed zamiarem zbycia własnościowego prawa do lokalu, spłaty wszystkich rat stają się natychmiast wymagalne wraz z kredytami i odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie takie nie jest wymagane gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: małżonka, wstępnych lub zstępnych. W tym przypadku posiadany wkład budowlany członka zbywającego własnościowe prawo do lokalu przechodzi na członka nabywającego to prawo (nie jest wymagana waloryzacja tego wkładu).
2. Zamiana lokali mieszkalnych, do których przysługują członkom własnościowe prawa do lokali może nastąpić w drodze umowy aktu notarialnego pomiędzy stronami. W tym przypadku posiadane wkłady budowlane przechodzą na członków zamieniających lokale własnościowe. Spółdzielnia zawiera z członkami umowy z ustanowieniem własnościowych praw do zamienianych lokali.
3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do lokali, użytkowych i garaży własnościowych.
4. Rozliczanie wkładów budowlanych z tytułu lokali zwolnionych odbywa się zgodnie z § 13 i §14 „Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji, ustalania wysokości wkładów budowlanych oraz kosztów modernizacji budynku w SM ARS”.

### III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

#### 1. Prawo odrębnej własności z nowej inwestycji:

- 1) Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Umowa powyższa powinna zobowiązać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać zasady wnoszenia zaliczek na wkład budowlany.
- 2) Członek lub osoba nie będąca członkiem wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie w wysokości pełnych kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli koszty budowy zostały sfinansowane zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
- 3) Z chwilą zawarcia umowy o budowę powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, tzw. „ekspektatywa”. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym notarialnie.
- 4) Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
- 5) Wniesiony wkład budowlany po rozwiązaniu umowy podlega zwrotowi wg zasad określonych w umowie o budowę lokalu.
- 6) Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność po zakończeniu budowy, lub na żądanie członka, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
- 7) Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokalu następuje na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów w księgach rachunkowych Spółdzielni. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego.
- 8) Wartość lokalu nie zwiększa majątku Spółdzielni. Poniesione nakłady na budowę lokalu obciążają wniesiony wkład budowlany.
- 9) Postanowienia zawarte w ust. 1 do 8 znajdują zastosowanie przy zawieraniu przez Spółdzielnię umów o budowę lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

#### 2. Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

- 1) Na pisemne żądanie członka lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i do garażu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a) Spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,

- b) Spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań związanych z budową, a w szczególności zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
- 2) Koszty zawarcia umowy notarialnej i koszty sądowe pokrywa zainteresowany członek.
  - 3) Postanowienia określone w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni, lokali użytkowych i garaży, jeżeli nakłady na ich budowę w pełnym zakresie ponieśli najemcy lokali, choćby nie byli członkami spółdzielni.
  - 4) Na pisemne żądanie członka lub osoby której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na innego ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe (bez względu na powierzchnię itp.). koszty zawarcia umowy pokrywają zainteresowani członkowie.

#### **IV. WYKSIĘGOWANIE WARTOŚCI LOKALI Z EWIDENCJI KSIĘGOWEJ**

1. Wartość księgowa lokali, na które została zawarta umowa o przeniesieniu własności odrębnej lokali tj. wartość początkowa i umorzenie oraz wkłady podlega zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale, lub innych rozrachunków 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 mieszkaniowa podejmuje budowę domów jednorodzinnych na wniosek zespołu osób zainteresowanych wg umów o budowę o ustanowienie odrębnej własności.  
Zasady budowy domów jednorodzinnych w celu ustanowienia odrębnej własności domów określa art. 18 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.  
Umowa o budowę domu jednorodzinnego określa sposób wnoszenia wkładu budowlanego w okresie budowy.
2. Rozliczenie kosztów budowy rozliczane jest dwuetapowo:
  - wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego i w oparciu o planowany koszt budowy,
  - ostatecznie - w terminie 6 miesięcy po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Poniesione koszty budowy są rozliczane z kwotą wniesionego wkładu budowlanego pod datą aktu notarialnego wg umowy o ustanowienie

własności

odrębnej budynku. Koszt budowy domu jednorodzinnego nie zwiększa wartości zasobów spółdzielni.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego stosuje się przepisy i zasady rozliczeń wkładów budowlanych stosownie do obowiązujących przepisów w tym zakresie.

## **VI. LOKALE UŻYTKOWE W TYM GARAŻE**

1. Postanowienia regulaminu dot. lokali mieszkalnych według statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokali stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych.
2. Zawieranie umów o budowę lokali użytkowych i następnie umów o ustanowienie odrębnej własności dokonywane jest według art. 18 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

## **VII. 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 członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal. Zasady rozliczeń dodatkowego wyposażenia określone SA w regulaminie gospodarki zasobami.
2. Dodatkowe środki finansowe uzyskane w wyniku przekształcenia praw mieszkań lokatorskich na własnościowe, na własność odrębną, wolnych w sensie prawnym i inne z tego tytułu uzyskane środki finansowe mogą być przeznaczane na:
  - fundusz remontowy,
  - pokrycie nadwyżki kosztów nad dochodami z całokształtu działalności spółdzielni (niedobór),
  - pokrycie nakładów na inwestycje wstrzymane,
  - inne według potrzeb (utworzenie innych funduszy celowych).
3. Decyzje o przeznaczeniu wolnych środków podejmuje organ uprawniony (Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie).

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 45/2009 z dnia 21.12.2009 roku. Obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

.....  
Elżbieta Dunaj

.....  
Aleksander Graczyk

