

REGULAMIN

rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.

(tekst jednolity)

1. Postanowienia ogólne.

1.1. Regulamin odnosi się do rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z :

1) ustanowieniem:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

2). wygaśnięciem :

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego , garażu , a także do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

3). przekształceniem tytułów prawnych do lokali :

- przeniesieniem własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- przeniesieniem własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

1.2. Przez pojęcia zawarte w niniejszym regulaminie rozumie się :

- 1) **koszty budowy lokalu** - koszty budowy przypadające na dany lokal , ustalone w wyniku rozliczenia kosztów zrealizowanego zadania inwestycyjnego ,zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów” (stosuje się do lokali nowych , zasiedlanych po raz pierwszy)
- 2) **koszty modernizacji lokalu** - przypadające na dany lokal koszty ulepszenia (unowocześnienia) budynku zwiększające jego wartość , ustalone zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków”
- 3) **wkład mieszkaniowy** - związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania - jest różnicą między kosztami budowy przypadającymi na dany 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.
- 4) **wkład budowlany** - związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu – odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany 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.

- 5) Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą przekształcenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustalona wartość rynkowa lokalu, stanowiąca podstawę do ustalenia przez spółdzielnię płatności dla użytkownika lokalu w związku ze złożonym wnioskiem o przekształcenie prawa do lokalu, nie może obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu wykonanego przez użytkownika we własnym zakresie i sfinansowanego z własnych środków (nie wchodzącego do kosztów inwestycji w spółdzielni).

W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu jest uwzględniana przy ustaleniu rynkowej wartości lokalu.

- 6/ **pomoc ze środków publicznych lub innych środków** - to część kredytu oraz inna pomoc uzyskana przez Spółdzielnię na sfinansowanie części kosztów budowy mieszkań, która zgodnie z obowiązującymi przepisami nie podlega spłacie przez Spółdzielnię i członków np. umorzona część kredytu bankowego.

- 1.3. W przypadku zawarcia przez Spółdzielnię umowy w formie aktu notarialnego na przeniesie własności lokalu, koszty zawarcia umowy, założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 1.4. W przypadku gdy rynkowa wartość lokalu ustalana jest w trybie przetargu to wywoławcza wartość lokalu w pierwszym terminie przetargu powinna odpowiadać wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 1.5. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca zadłużenie z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1,2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową w części przypadającej na jego lokal 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 za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, oraz inne należności spółdzielni, do zapłacenia których w okresie zamieszkiwania zobowiązana była osoba, której prawo do lokalu wygasło.

2. Zasady wnoszenia wkładów na lokale budowane.

- 2.1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

- 2.2. Podstawą do ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali , do których mają być ustanowione prawa do lokali określone w ust.2.1. jest rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych.
- Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych przeprowadza się w dwóch etapach :
- wstępnie -na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne kosztu budowy,
 - ostatecznie - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
- 2.3 Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem „Regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów” uchwalonego przez Radę Nadzorczą .
- 2.4. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 2.1., jest podstawą do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
- 2.5. Umowa o budowę lokalu zawarta z członkiem, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna określać tytuł prawny jaki przysługiwał będzie członkowi do budowanego lokalu i zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ustanowienia odrębnej własności lokalu.
- Umowa powinna zawierać ponadto :
- zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - określenie warunków rozwiązania umowy
 - zakres rzeczowy robót dla ustalenia kosztów budowy .
- 2.6. Regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów - stanowi załącznik do umowy o budowę lokalu.
- 2.7. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.
- 2.8. W przypadku rozwiązania z członkiem umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu , spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład lub wniesioną część wkładu, zwaloryzowaną w takim procencie w jakim procencie nastąpił na dzień rozwiązania umowy wzrost kosztów budowy określony w umowie o realizację tego zadania

inwestycyjnego pomiędzy spółdzielnią a wykonawcą.

- 1) Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany z terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
- 2) Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię umowy o budowę danego lokalu z kolejnym członkiem.

Członek, z którym Spółdzielnia podpisze umowę na budowę w/w lokalu, wnosi wkład w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

- 2.9. Ostateczne rozliczenie z członkami kosztów budowy lokali, ustalenia wymaganych wkładów, przeprowadza się w oparciu o sporządzone ostateczne rozliczenie kosztów zakończonego zadania inwestycyjnego, które zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali powinno być sporządzone nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu a wysokością wkładu wynikającego z rozliczonych kosztów budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

- 3.1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy o którym mowa w ust. 1.2 pkt.3 niniejszego regulaminu.

- 3.2. Jeżeli w czasie użytkowania budynku, w którym znajduje się lokal członka, Spółdzielnia przeprowadza modernizację (co zwiększa wartość użytkową budynku), członek zobowiązany jest do uzupełnienia wkładu mieszkaniowego, w wysokości kosztów modernizacji przypadających na jego lokal.

Kwota wkładu mieszkaniowego, jaką zobowiązany jest wnieść członek z tytułu przeprowadzonej modernizacji, ustalana jest według zasad określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Jeżeli część wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji została przejściowo sfinansowana ze środków spółdzielni, członek zobowiązany jest do uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji – termin spłaty ustala Zarząd Spółdzielni.

Wcześniejsze uzupełnienie wkładu z tytułu modernizacji następuje w przypadku zmiany tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania lub wygaśnięcia prawa do lokalu i przekazania lokalu spółdzielni. Jeżeli w mieszkaniu pozostają osoby bliskie, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego mieszkania, osoby te zobowiązane są do uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji.

Ustalenia tego ustępu dotyczą modernizacji przeprowadzonych do dnia 30 lipca 2007r.

- 3.3. 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokali, kiedy z roszczeniem w trybie § 84 i 85 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu

wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obowiązującego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

2) Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 84 i 85 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, ustalony w sposób podany w pkt. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

3.4. 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

2) Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło przysługujące innej osobie, w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, ustalony w sposób podany w pkt. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

3.5. 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 84 i 85 statutu, Spółdzielnia może zadysponować ten lokal na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, na rzecz członka, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a członek ten zgłosi gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu oraz wniesie wkład odpowiadający rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2) Spółdzielnia może, zgodnie z postanowieniami statutu, przeprowadzić przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności – w tym przypadku wymagany wkład ustalany jest w przetargu.

3) 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.

4) Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, 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 w § 176 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5) Jeżeli w budynku, w którym znajduje się lokal zwalniany, przeprowadzona była przez Spółdzielnię modernizacja a członek w okresie zamieszkiwania nie uzupełnił wkładu mieszkaniowego o pełną kwotę kosztów modernizacji przypadających na jego lokal, z wartości rynkowej, ustalonej w sposób podany w pkt. 3 potrąca się kwotę wkładu niewniesioną, sfinansowaną przejściowo ze środków spółdzielni. Potrącana kwota wkładu, o której mowa wyżej, zwracana jest na fundusz spółdzielni, z którego przejściowo finansowano koszty modernizacji lokalu.

Ustalenia niniejszego pkt. dotyczą modernizacji przeprowadzonych do dnia 30 lipca 2007r.

6) Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

4.1. Jeżeli w czasie użytkowania budynku spółdzielnia przeprowadza modernizację (co zwiększa wartość użytkową budynku), członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany w wysokości kosztów modernizacji przypadających na dany lokal.

Kwota wkładu budowlanego, jaką zobowiązane są wnieść w/w osoby z tytułu przeprowadzonej modernizacji, ustalana jest według zasad określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Jeżeli część wkładu budowlanego z tytułu modernizacji zostanie przejściowo sfinansowana ze środków spółdzielni, w/w osoby zobowiązane są do uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

Wcześniejsze uzupełnienie wkładu z tytułu modernizacji następuje w przypadku zmiany tytułu prawnego do zajmowanego lokalu tj. ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Ustalenia tego ustępu dotyczą modernizacji przeprowadzonej do dnia 30 lipca 2007r.

4.2 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego opróżnienia oraz przekazania lokalu Spółdzielni, Spółdzielnia może zadysponować ten lokal na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, na rzecz członka, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a członek ten zgłosi gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu oraz wnieść wkład odpowiadający rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

- 2) Spółdzielnia może, zgodnie z postanowieniami statutu po wyczerpaniu ofert , przeprowadzić przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności – w tym przypadku wymagana jest należność uzyskana z przetargu.
- 3) W wypadku wygaśnięcia własnościowego 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.
- 4) 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 sfinansowany kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niesfinansowanego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 176 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 5) Jeżeli w budynku, w którym znajduje się lokal zwalniany, przeprowadzona była przez Spółdzielnię modernizacja a osoba zwalniana lokal w okresie zamieszkiwania nie uzupełniła wkładu budowlanego o pełną kwotę kosztów modernizacji przypadających na jej lokal, z wartości rynkowej, ustalonej w sposób podany w pkt. 3 potrąca się kwotę wkładu niewniesioną, sfinansowaną przejściowo ze środków spółdzielni. Potrącana kwota wkładu, o której mowa wyżej, zwracana jest na fundusz spółdzielni, z którego przejściowo finansowano koszty modernizacji lokalu. Ustalenia niniejszego pkt. dotyczą modernizacji przeprowadzonych do dnia 30 lipca 2007r.
- 6) Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

5. Odrębna własność lokali

- 5.1. Odrębna własność lokali może być ustalana dla lokali nowobudowanych jak również dla lokali znajdujących się w użytkowaniu, po przekształceniu osobom uprawnionym praw do zajmowanych lokali.
- 5.2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta , zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności , powinna zobowiązywać strony do zawarcia , po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz zawierać w szczególności:
 - zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
- 5.3. Członek, o którym mowa w ust. 5.2. wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej 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 do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

- 5.4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 5.2. powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
- Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
- Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
- Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
- 5.5 Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię – powody i tryb rozwiązania umowy określa statut i umowa.
- 5.6. Przepisy ust. 5.2. – 5.5. stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

6. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

- 6.1. 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:
- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 76 ust.1 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 176 statutu.
 - 4) spłaty wkładu, o którym mowa w ust. 3.5. pkt. 5 Regulaminu.
- 6.2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielanych premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
- 6.3. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w ust.

- 6.1. pkt.2 , przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
- 6.4. Wpływy, o których mowa w ust. 6.1. pkt. 4, zwraca się na fundusz Spółdzielni, z którego nastąpiło przejściowe sfinansowanie części kosztów modernizacji przypadających na dany lokal.
- 6.5. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu z osobą zainteresowaną w terminie 3 miesiące od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
- 6.6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 6.1., oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 7. Przeniesienie własności lokalu , do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**
- 7.1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty niewniesionej części wkładu z tytułu modernizacji budynku, zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 176 statutu.
- 7.2. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu wpływy, o których mowa w ust. 7.1. pkt.2 , zwraca się na fundusz Spółdzielni, z którego nastąpiło przejściowe sfinansowanie części kosztów modernizacji przypadających na dany lokal.
- 7.3. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu z osobą zainteresowaną w terminie 3 miesiące od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
- 7.4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 7.1., oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 8. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**
- 8.1. Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 176 statutu.

8.2. Koszty ustalenia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 8.1. pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 usm.

9. Przekształcenie najmu lokali.

9.1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

9.2. Zwaloryzowaną cenę nabycia budynku określa rzeczoznawca majątkowy.

9.3. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr. 119, poz. 567 ze zm) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego z uwzględnieniem art. 46 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zm.).
Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczanej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

10. Zamiana lokali

10.1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia statutu i niniejszego regulaminu.

11. Inne postanowienia

11.1. Jeżeli Spółdzielnia, realizując postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wnioski członków, nabędzie własność działki gruntu danej nieruchomości, do której przysługiwało jej prawo wieczystego użytkowania, członkowie i osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciele lokali będący członkami spółdzielni i niebędący członkami spółdzielni, posiadający lokale położone w tej nieruchomości zobowiązani są do sfinansowania kosztów nabycia na własność działki gruntu dla ich nieruchomości poprzez uzupełnienie wkładów.

Wysokość wkładu do uzupełnienia przez poszczególne osoby ustala się w stosunku do udziałów, jakie we współwłasności nieruchomości wspólnej określono dla ich lokali w Uchwale Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności w danej nieruchomości.

- 11.2. Jeżeli płatność Spółdzielni z tytułu nabycia na własność działki gruntu będzie wnoszona w ratach wraz z odsetkami, takie same prawa do płatności z tytułu uzupełnienia wkładów przysługują osobom wymienionym w ust. 11.1. tej nieruchomości.
- 11.3. W przypadku wystąpienia członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tej nieruchomości z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności lokalu, osoba ta obowiązana jest do spłaty pełnej kwoty wkładu przypadającego na jej lokal z tytułu nabycia na własność gruntu, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu.
- 11.4. Jeżeli Zarząd Spółdzielni w okresie poprzedzającym wejście w życie niniejszego Regulaminu, uzgodnił z członkami odmienne zasady wnoszenia wkładów (rozłożenie płatności na raty), zasady te w stosunku do tych członków obowiązują nadal.
- 11.5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach kiedy przemawia za tym interes Spółdzielni lub zasługujący na uznanie interes członka zarząd może rozłożyć płatności na raty.
- 12.1** Niniejszy jednolity tekst regulaminu obejmuje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 7.11.2006r. i zmiany uchwalone dnia 18.11.2008r.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej