

REGULAMIN

Ustalania wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum - Wola”

I. WKŁADY BUDOWLANE Z NOWYCH INWESTYCJI.

§ 1

1. Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości nie mniej niż 20% planowanego członkowskiego kosztu budowy lokalu, garażu lub miejsca postojowego przed rozpoczęciem inwestycji. Pozostałą część osoba zakwalifikowana do przydziału mieszkania z nowej inwestycji może wносить systemem ratalnym, wg ustaleń określonych w umowie.
2. W przypadku sfinansowania części budowy lokalu zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem bankowym, koszty zaciągniętego kredytu w takiej samej części dolicza się przy ustalaniu rzeczywistego członkowskiego kosztu budowy danego lokalu.
3. Ostateczne ustalenie wkładu budowlanego na dany lokal mieszkalny, użytkowy, garaż czy miejsce postojowe następuje po ustaleniu rzeczywistego członkowskiego kosztu budowy przy uwzględnieniu zasad o których mowa w § 4 pkt. 3a, 3b, 3d, 3e, 4 Regulaminu realizacji i rozliczania Inwestycji w S.M. „Centrum - Wola” z zachowaniem terminu określonego w § 4 pkt 1b Regulaminu realizacji i rozliczania Inwestycji w S.M. „Centrum - Wola”.

§ 2

Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia zaliczkowych wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany określa umowa zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni, a osobą zakwalifikowaną do przydziału mieszkania z inwestycji.

II. ZASADY ROZLICZEŃ WKŁADÓW ZA LOKALE ZWALNIANE PRZEKAZYWANE DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI PO WYGAŚNIĘCIU PRAWA DO LOKALU.

§ 3

Jeżeli prawo do lokalu wygasło przed 26.09.1994 r. (przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej Prawo Spółdzielcze) rozliczenie wkładów dokonuje się na podstawie przepisów wówczas obowiązujących, a po tej dacie na podstawie niniejszego regulaminu.

§ 4

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy po zaktualizowanej wysokości odpowiadającej procentowej wielkości wniesionego faktycznie wkładu mieszkaniowego w momencie zasiedlania danego lokalu po dokonaniu odliczeń i potrąceń określonych w pkt 6 niniejszego paragrafu.
2. Podstawę aktualizacji wkładu mieszkaniowego stanowi ostatnio uchwalony przez Zarząd rzeczywisty członkowski koszt budowy lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku nie ustalenia rzeczywistego kosztu budowy lokalu mieszkalnego podstawę aktualizacji stanowi ostatnio uchwalony przez Radę Nadzorczą planowany członkowski koszt budowy lokalu mieszkalnego.
4. Kiedy od daty uchwalenia planowanego lub rzeczywistego członkowskiego kosztu budowy lokalu mieszkalnego upłynął czas dłuższy niż trzy lata liczony na dzień sporządzonej aktualizacji wkładu mieszkaniowego, wówczas podstawę aktualizacji wkładu mieszkaniowego stanowi cena mieszkań o podobnym standardzie na lokalnym wolnym rynku lokali mieszkalnych podana w formie uchwały Rady Nadzorczej.

5. Od zaktualizowanej wartości wkładu mieszkaniowego dokonuje się kolejno odliczeń i potrąceń:
- amortyzacji wg przepisów § 9 ust. 2 w wysokości odpowiadającej stawce procentowej wniesionego faktycznie wkładu mieszkaniowego w momencie zasiedlania danego lokalu,
 - ostatnio ustalonego zadłużenia wraz ze skapitalizowanymi odsetkami z tytułu kredytu zaciągniętego na realizację mieszkania,
 - innych zobowiązań wobec Spółdzielni, szczególnie zaległych należności za użytkowanie lokalu.
6. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego, na którym wartość nie spłaconego kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytu bankowego jest wyższa od ustalonej równowartości prawa do lokali, Spółdzielnia przyjmuje lokal bez prawa do zwrotu wkładu mieszkaniowego.

§ 5

W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa ustaloną w trybie § 6 po potrąceniu:

- a) należności z tytułu nie wniesionej części wkładu,
- b) w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami,
- c) inne wierzytelności wobec Spółdzielni, szczególnie należności za zaległe opłaty za użytkowanie lokalu.

§ 6

W celu ustalenia równowartości własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia przeprowadza przetarg wg zasad określonych w Regulaminie przyjmowania w poczet członków, przydziału i zamiany mieszkań oraz wynajmu lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum - Wola”.

§ 7

1. Wypłata wkładu mieszkaniowego lub budowlanego byłemu członkowi, spadkobiercom lub prawnym następcom członka osoby prawnej następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku. Wypłata zaliczek wpłaconych na wkład budowlany lub garażowy następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się zwrotu wkładu mieszkaniowego przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

III. WKŁADY NA MIESZKANIA Z ODZYSKU WOLNE W SENSIE PRAWNYM I FIZYCZNYM.

§ 8

1. Wkład mieszkaniowy na lokal z zamiany zasiedlany na zasadach lokatorskich członek otrzymujący przydział wnosi w takiej wysokości w jakiej przysługuje zwrot poprzednikowi po aktualizacji ustalonej wg przepisów § 4.
2. Jeżeli w okresie między ustaniem spółdzielczego prawa do lokalu, a ponownym przydziałem tego lokalu nastąpi wzrost wartości tego lokalu, członek obejmujący ten lokal wnosi wkład obliczony od aktualnej wartości. Postanowienie to stosuje się do mieszkań lokatorskich i własnościowych.
3. Jeżeli na przydzielonym lokalu ciąży zadłużenie z tytułu kredytu wykorzystanego na realizację wraz z nałożonymi odsetkami, członek przyjmujący przydział mieszkania przyjmuje to zadłużenie. Zobowiązanie wymaga formy pisemnej.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni może zmienić charakter odzyskanego mieszkania z lokatorskiego na własnościowy przyjmując za podstawę wyliczenia wkładu budowlanego rzeczywisty członkowski koszt budowy uchwalony przez Zarząd.

Przepisy § 4 pkt 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

2. Od wyższej wyliczonej wartości odejmuje się stopień amortyzacji ustalonej następująco:

do 31.12.1989 roku	- 1%	wartości za każdy rok
od 01.01.1990 roku	- 1,5%	wartości za każdy rok

Ustalony wskaźnik amortyzacji nie może być większy niż 25%.

3. Po odliczeniu amortyzacji, kiedy lokal wymaga remontu wynikającego z ponadnormatywnego zużycia, odlicza się od wkładu budowlanego koszty takiego remontu skalkulowane przez Spółdzielnię.

4. Ustalona zgodnie z powyższymi punktami kwota stanowi wymagany wkład budowlany.

§ 10

1. Wylicytowana w trybie przetargu kwota ponad wymagany wkład budowlany przeznaczona jest w poczet funduszu remontowego spółdzielni i nie jest zaliczana do wysokości wkładu budowlanego za dany lokal.

2. Przed przystąpieniem do przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oferent winien złożyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na przekazanie wylicytowanej kwoty ponad wymagany wkład budowlany na cele statusowe spółdzielni i że w przypadku zwrotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będzie żądał zwrotu nadpłaconej kwoty.

IV. PRZEKSZTAŁCENIE LOKATORSKIEGO PRAWA NA WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 11

Na pisemne żądanie członka i po wniesieniu przez niego wkładu budowlanego, Spółdzielnia jest obowiązana w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe. Oświadczenie Spółdzielni powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie pisemnej.

§ 12

1. Wartość wymaganego wkładu budowlanego ustala się przyjmując za podstawę ustalenia w § 9 pkt 1 i 2 niniejszego regulaminu.
2. W poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się wniesiony wkład mieszkaniowy zaktualizowany wg zasad jak w ust. 1 i art. 218 § 3 Prawa Spółdzielczego.
3. Wpłata uzupełniająca wnoszona przez członka może być rozłożona na miesięczne nieoprocentowane raty w liczbie nie większej niż 24.
4. Od wyliczonej wartości wpłaty uzupełniającej odlicza się bonifikatę w wysokości 1,5% za każdy pełny rok stażu członkowskiego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum - Wola” z uwzględnieniem stażu jej prawnej poprzedniczki.
5. Jeżeli wpłata uzupełniająca wnoszona jest jednorazowo to udziela się ulgi w wysokości 10% naliczonej od wysokości wymaganej wpłaty uzupełniającej.

§ 13

Przekształcenie lokatorskiego prawa na własnościowe prawo do lokalu następuje po wniesieniu przez członka wymaganego wkładu budowlanego.

V. WKŁADY NA LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH.

§ 14

Budowę garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych finansują członkowie z własnych środków, które stanowią wkład garażowy.

§ 15

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostaniskowym Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie zwaloryzowaną równowartość wkładu budowlanego dla tego garażu czy miejsca postojowego wyliczoną wg zasad jak w § 18.

§ 16

Członek uzyskujący przydział garażu czy miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wnosi wkład garażowy w wysokości należnej poprzednikowi.

§ 17

Jeżeli Spółdzielnia buduje garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym w celu przeniesienia ich własności, członkowie na rzecz których przenoszona jest własność, pokrywają wszelkie koszty związane z tą czynnością.

§ 18

1. Lokale użytkowe inne niż garaże Spółdzielnia może realizować ze środków własnych lub środków członków.

2. Jeżeli lokal użytkowy zrealizowany został ze środków członka, po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu (lokal wolny w sensie prawnym) Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej równowartość wkładu budowlanego po jego aktualizacji. Aktualizacji wartości 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się biorąc za podstawę członkowski koszt budowy 1m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych ostatnio uchwalony przez Zarząd uwzględnieniem odpowiednio przepisów § 4 pkt 3 i 4.

3. Od wyższej ustalonej wartości odlicza się stopień amortyzacji:

a). za lokale wybudowane w budynku mieszkalnym:

do 31.12.1989 roku	- 1%	wartości za każdy rok
od 01.01.1990 roku	- 1,5%	wartości za każdy rok

b). za lokale wolnostojące:

do 31.12.1989 roku	- 1,5%	wartości za każdy rok
od 01.01.1990 roku	- 2,5%	wartości za każdy rok

Amortyzacja nie może przekroczyć wskaźnika 25%.

4. Od ustalonej wielkości wkładu budowlanego po odliczeniu amortyzacji dokonuje się potrąceń:

- zadłużenia wraz ze skapitalizowanymi odsetkami z tytułu zaciągniętego kredytu na realizację lokalu,
- innych zobowiązań wobec Spółdzielni, szczególnie zaległych należności za użytkowanie lokalu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 19

1. Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu*30.11.1997r*.....
uchwała 66/II/97.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

*Telust jednolity unregulujący zmiany nadane uchwałą
RN 21.01.1999r Nr 21/III/99.*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CENTRUM - WOLA”
01-232 Warszawa, ul. Siedmiogrodzka 11
tel./fax: 632 97 63, tel. 632 85 53
(1)

za zgodność

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
mgr Krzysztof MICHALAK

UCHWAŁA Nr. 21 /III/99

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola”
z dnia 21.01.1999rr. w sprawie zmian Regulaminu Ustalania, Wnoszenia
i Rozliczania Wkładów Mieszkaniowych i Budowlanych Lokali
Mieszkalnych, Użytkowych, Garaży i Miejsc Postojowych w garażach
Wielostanowiskowych w S.M. „Centrum – Wola”**

Na podstawie § 14 pkt.4 oraz § 53 pkt. 17 Statutu Spółdzielni **uchwala się** co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjęła zmiany do Regulaminu Ustalania, Wnoszenia i Rozliczania Wkładów Mieszkaniowych i Budowlanych Lokali Mieszkalnych, Użytkowych, Garaży i Miejsc Postojowych w Garażach Wielostanowiskowych w S.M. „Centrum – Wola” tj:

1).§ 9 pkt.1 otrzymuje nowe brzmienie:

Zarząd Spółdzielni może zmienić charakter odzyskanego mieszkania z lokatorskiego na własnościowy przyjmując za podstawę wyliczenia wkładu budowlanego rzeczywisty członkowski koszt budowy uchwalony przez Zarząd. Przepisy § 4 pkt. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

2).§ 9 dopisuje się pkt.4 w brzmieniu:

Ustalona zgodnie z powyższymi punktami kwota stanowi wymagany wkład budowlany.

3). § 10 otrzymuje nowe brzmienie:

1. Wylicytowana w trybie przetargu kwota ponad wymagany wkład budowlany przeznaczona jest w poczet funduszu remontowego spółdzielni i nie jest zaliczana do wysokości wkładu budowlanego za dany lokal.

2. Przed przystąpieniem do przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oferent winien złożyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na przekazanie wylicytowanej kwoty ponad wymagany wkład budowlany na cele statusowe spółdzielni i że w przypadku zwrotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będzie żądał zwrotu nadpłaconej kwoty.

- 4). **§ 12 pkt. 1** wykreśla się tekst po słowie „określone” i wpisuje się w to miejsce tekst o brzmieniu:

w § 9 pkt.1 i 2 niniejszego regulaminu.

- 5). **§ 12 pkt. 3** otrzymuje nowe brzmienie:

Wpłata uzupełniająca wnoszona przez członka może być rozłożona na miesięczne nieoprocentowane raty w liczbie nie większej niż 24.

6. **§ 12** dopisuje się dwa punkty kolejno oznaczone liczbą 4 i 5 w brzmieniu:
 4. od wyliczonej wartości wpłaty uzupełniającej odlicza się bonifikatę w wysokości 1,5% za każdy pełny rok stażu członkowskiego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola” z uwzględnieniem stażu jej prawnej poprzedniczki.
 5. Jeżeli wpłata uzupełniająca wnoszona jest jednorazowo to udziela się ulgi w wysokości 10% naliczonej od wysokości wymaganej wpłaty uzupełniającej.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i dotyczy wniosków o przekształcenie lokatorskiego prawa na własnościowe złożonych po 14 września 1998 r.

SEKRETARZ RADY

Anna Halaaburdzin

PRZEWODNICZĄCY RADY

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
S.M. „Centrum Wola”
inż. Henryk Gromek

