

## REGULAMIN

### **rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu z członkami z tytułu wkładów budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych.**

#### **I. Rozliczenia z członkami zwalnającymi do dyspozycji Spółdzielni lokale zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu.**

- 1.1. Członkowi zwalnającemu do dyspozycji Spółdzielni lokal zajmowany na warunkach własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca równowartość prawa do lokalu.
- 1.2. Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się, przyjmując uchwałą przez Radę Nadzorczą wysokość członkowskiego kosztu 1m<sup>2</sup> p.u. mieszkania obowiązującego w Spółdzielni w dniu wygaśnięcia tego prawa, a w razie braku realizacji budowy mieszkań, przyjmuje się średni inwestorski koszt na dzień 30 września ogłoszony przez WUS dla województwa przemyskiego stosowany w danym roku do aktualizacji wartości początkowej środków trwałych.
- 1.3. Członek zwalnający mieszkanie własnościowe otrzymuje równowartość prawa do lokalu, którą ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:
  - a) zwyżki lub zniżki kosztów budowy,
  - b) przypadającej za dany lokal wartości zużycia budynku zgodnie z ogólnie obowiązującymi w poszczególnych latach państwowymi przepisami o amortyzacji środków trwałych,
  - c) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie w oparciu o protokolarną ocenę stanu zużycia lokalu ze szczególnym uwzględnieniem stanu urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg,
  - d) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu (wskaźniki atrakcyjności).
- 1.4. Jeżeli zwolniony przez członka lokal jest obciążony częścią nie spłaconego wkładu budowlanego, z kwoty równowartości własnościowego prawa do lokalu należnej członkowi potrąca się kwotę nie spłaconego wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu oraz skapitalizowane odsetki, a także naliczone a nie zapłacone odsetki od nie spłaconej części wkładu.
- 1.5. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w punkcie 1.3. nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal.
- 1.6. Członek obejmujący lokal zwolniony przez członka, któremu przysługiwało własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w kwocie równowartości prawa do lokalu wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi lokalu. Kwota wkładu budowlanego nie może być niższa od kwoty wypłaconej poprzedniemu

użytkownikowi.

1.7. W przypadku, gdy pomiędzy datą wygaśnięcia prawa do lokalu a postawieniem lokalu do zasiedlenia nowemu członkowi nastąpi zmiana członkowskiego kosztu budowy - wkład budowlany dla członka obejmującego zwolniony lokal - może ulec zmianie.

1.8. Jeżeli członek Spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu korzystał z umorzenia 30 % równowartości własnościowego prawa do lokalu w dacie przekształcenia prawa, dokonuje spółdzielczej zamiany, kwota umorzenia nie podlega zwrotowi.

Zwrot wartości umorzenia i bonifikat przenoszony jest na fundusz remontowy Spółdzielni.

## **II. Rozliczenia z członkami zwalnającymi do dyspozycji lokale zajmowane na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu.**

2.1. Członkowi zwalniającemu do dyspozycji Spółdzielni lokal zajmowany na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy. Należność z tego tytułu powinna stanowić taką samą część wartości lokalu zaktualizowanej w sposób przewidziany dla mieszkań własnościowych wymienionych w ust. 1.3 niniejszego regulaminu jaką część wartości lokalu stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu.

2.2. Członek otrzymujący przydział mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu wnosi zaktualizowany wkład mieszkaniowy w wysokości procentowo wyrażonej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskany przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu na podstawie art.218 § 3 Prawa Spółdzielczego.

2.3. Członek otrzymujący na warunkach lokatorskich przydział zwolnionego lub wolnego w sensie prawnym mieszkania, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi lub osobie uprawnionej i przyjmuje zobowiązania członka zwalnającego mieszkanie w zakresie ciężącego na tym lokalu zadłużenia z tytułu kredytu wykorzystanego na jego realizację wraz z nałożonymi odsetkami.

2.4. W przypadku, gdy, pomiędzy datą wygaśnięcia prawa do lokalu, a postawieniem lokalu do zasiedlenia nowemu członkowi nastąpi zmiana członkowskiego kosztu budowy - ustalony wg niniejszych zasad wkład mieszkaniowy dla członka obejmującego zwolniony lokal może ulec zmianie.

## **III. Rozliczenie z członkami obejmującymi lokal na zasadach własnościowego prawa do lokalu, które poprzedni użytkownicy zajmowali na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu.**

3.1. Członek obejmujący lokal na zasadach własnościowego prawa do lokalu, który poprzedni użytkownik zajmował na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, obowiązany jest zwrócić wkład budowlany odpowiadający wartości mieszkania zapisanej w księgach Spółdzielni z uwzględnieniem określonych przepisami:

- a) zasad aktualizacji wartości majątku trwałego,
- b) stawek amortyzacji wartości środków trwałych nie więcej jednak niż 30 % za cały okres eksploatacji budynku,
- c) wskaźników atrakcyjności usytuowania mieszkań na Kondygnacji budynku.

3.2. Wkład budowlany powinien być wniesiony jednorazowo.

3.3. W przypadku, gdy mieszkanie jest obciążone spłatą kredytu długoterminowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tego mieszkania, płatności członka nie mogą być mniejsze od płatności obowiązujących Spółdzielnię wobec banku.

#### IV. Rozliczenie z członkami przekształcającymi uprawnienia do zajmowanych mieszkań z lokatorskich na własnościowe.

4.1. Członek przekształcający uprawnienia lokatorskie na własnościowe prawo do zajmowanego mieszkania, obowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadający wartości mieszkania zapisanej w księgach Spółdzielni z uwzględnieniem określonych przepisami:

- a) Zasad aktualizacji wartości majątku trwałego,
- b) Stawek amortyzacji środków trwałych,
- c) Wskaźników atrakcyjności usytuowania mieszkań na kondygnacjach budynku.

4.2. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się posiadany przez członka zaktualizowany wkład mieszkaniowy stanowiący wartość procentowo wyrażonej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) .

4.3. W przypadku wtórnego zasiedlenia mieszkania lokatorskiego, gdy część kredytu spłacił poprzednik, wartość wkładu mieszkaniowego dla członka aktualnie zajmującego lokal pomniejszy się o procent nie wniesionych spłat rat Kredytu.

4.4. Wkład budowlany powinien być wniesiony jednorazowo bez udzielania bonifikat.

4.5. W przypadku, gdy mieszkanie, do Którego uprawnienia podlegają przekształceniu, jest obciążone spłatą kredytu długoterminowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie Kosztów budowy danego mieszkania, płatności nie mogą być mniejsze od płatności obowiązujących Spółdzielnię wobec banku.

4.6. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu z przyczyn wymienionych w statucie Spółdzielni.