

REGULAMIN

ROZLICZANIA WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANÝCH

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ CHROBRY W NAKLE N. NOTECIĄ

**REGULAMIN ROZLICZANIA WKŁADÓW
MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ CHROBRY W NAKLE N. NOTECIA**

Podstawa prawna.

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią w szczególności:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz.U.03.188.1848).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz.U.03.119.1116).
3. Ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (t. j. Dz.U.03.119.1115, z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.00.46.543 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz.U.00.80.903 z późn.zm.).
6. Statut Spółdzielni.

Część szczegółowa.

I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni

I.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - z nowych inwestycji.

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać m.in. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową.
2. Wkład mieszkaniowy, który powinien wpłacić członek, to różnica 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.
3. Wkład mieszkaniowy – członek powinien uiszczyć jednorazowo lub w ratach –stosownie do postanowień umowy o budowę lokalu, o której mowa w ust. 1.
4. Rozliczenia kosztów budowy lokalu i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, a co się z tym wiąże ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego' dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię
 - 3) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 4) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do zawarcia umowy o kontynuowanie umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego zwaloryzowaną część biorąc pod uwagę wartości rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego i kwoty wniesionych zaliczek w stosunku do przewidywanych kosztów budowy.
 6. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę, jest zobowiązany wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej innej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
 7. 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.
 8. Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna sfinansowania kosztów budowy zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni.
 9. Wpłacone kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład mieszkaniowy
 10. Wartość lokali stanowi majątek Spółdzielni.
 11. W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

I.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - z ruchu ludności.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu., w tym celu należy:
 - 1) Ustalić wartość rynkową lokalu na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego przy uwzględnieniu rzeczywistego stanu i wyposażenia lokalu oraz
 - 2) Ustalić jaką część kosztów budowy lokalu stanowi wkład mieszkaniowy lub jego wniesiona część; uwzględnia się tu spłacone raty kredytu, nie uwzględnia się natomiast umorzenia uzyskanego przez Spółdzielnię i pozostałych do spłaty rat kredytu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tego tytułu następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Z przysługującej kwoty wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia może pokryć wszelkie należności bezsporne przysługujące od członka na dzień opróżnienia lokalu.
6. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
7. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu na dzień zawarcia umowy. Nie dotyczy to osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
9. Kwotę wkładu mieszkaniowego do zwrotu na lokal mieszkalny, do którego wygasło prawo przed 24.04.2001r., ustala się według zasad określonych w Statucie i Regulaminie wówczas obowiązującym, tj. wg przeciętnych kosztów budowy pomniejszych o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa.

II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

II. 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – z nowych inwestycji.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać m.in. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie.
5. Wkład budowlany, który powinien wnieść członek to równowartość kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została

sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię na ten cel kredytu, członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

6. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu". Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Członek nabywający ekspektatywę wchodzi w prawa i obowiązki określone w umowie o budowę lokalu.
7. Przepis I.1. ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, zobowiązany jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
9. W wypadku modernizacji budynku, w którym znajduje się lokal, członek jest obowiązany wnieść wkład budowlany na sfinansowanie kosztów modernizacji.

II. 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – z ruchu ludności.

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części 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 wraz z odsetkami.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu budowlanego wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 wartości rynkowej lokalu – w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego – na dzień zawarcia umowy.
6. Przed zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wszelkie ewentualne raty wkładu budowlanego stają się wymagalne.
7. Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio do ustalania wkładów budowlanych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych i garaży.

II. 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – powstałe w wyniku przekształcenia ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. Przekształcenie prawa do lokalu następuje na pisemny wniosek członka.
2. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Podlegającą wpłacie kwotę na uzupełnienie wkładu budowlanego pomniejsza się o kwotę bonifikaty, której wysokość ustalana jest w następujący sposób;
 - a) Określa się kwotę uzupełnienia wkładu budowlanego jako różnicę pomiędzy wartością rynkową lokalu ustaloną w opinii rzeczoznawcy majątkowego, a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym członka według wartości rynkowej lokalu.
 - b) Oblicza się kwotę uzupełnienia wkładu budowlanego w oparciu o zasady wynikające z dotychczas obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Powyższe zasady określono w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu .
 - c) Bonifikatę, o którą należy pomniejszyć wymagane uzupełnienie wkładu budowlanego, stanowić będzie różnica pomiędzy wartością określoną w ust. 4a, a wartością określoną w ust. 4b.
 - d) Przy jednorazowej wpłacie uzupełnienia wkładu budowlanego stosuje się upust w wysokości 10%.
5. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w okresie 5 lat od przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo, członek zobowiązany będzie wnieść do Spółdzielni kwotę bonifikaty określonej w ust. 4 c).
7. Umowę o przekształcenie przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu, dokonuje się po dokonaniu przez członka:
 - a. spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b. wpłaty kwoty na uzupełnienie wkładu budowlanego – jak w ust.2.
8. Uzyskane kwoty z tytułu wpłat różnic pomiędzy wartością rynkową lokali a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym poszczególnych lokali są przeznaczone na fundusz remontowy Spółdzielni.
9. Mieszkania objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995r, o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 1996r. Nr 5., poz. 32) podlegają przekształceniu według następujących zasad:

Umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego:

 - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b) spłaty przypadających na jego lokal kredytów, odsetek skapitalizowanych wykupionych przez budżet w wysokości określonej w ustawie z dnia 30.11.1995r. i przepisach wydanych na jej podstawie,
 - c) wpłaty kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny.

III. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

III.1. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych – z nowych inwestycji.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię na ten cel kredytu, członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Z chwilą zawarcia umowy o budowę powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, tzw. ekspektatywa. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym – w formie aktu notarialnego.
5. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, wkład budowlany podlega zwrotowi zgodnie z zasadami określonymi w umowie o budowę lub poprzez zbycie ekspektatywy przez członka we własnym zakresie.
6. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu, po zakończeniu budowy i po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego w terminie określonym w umowie o wybudowane lokalu.
7. Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokalu, następuje na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów.
8. Wartość lokalu nie zwiększa majątku Spółdzielni. Poniesione na budowę nakłady obciążają wniesiony wkład budowlany.
9. W przypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje odrębna własność lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach modernizacji stosownie do udziału w nieruchomości wspólnej.

III. 2. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych – powstałe z przekształcenia ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

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 wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego,
 - 4) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 5) spłaty przypadających na jego lokal poniesionych przez Spółdzielnię kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
3. Wartość rynkową prawa do lokalu określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu pokrywa osoba, na którą ma być przeniesiona własność lokalu.
4. Uzyskane kwoty z tytułu wpłat i indywidualnych różnic pomiędzy wartością rynkową lokali a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym poszczególnych lokali są przeznaczone na fundusz remontowy Spółdzielni.

III. 3. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych – powstałe z przekształcenia ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – objętego przepisami ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

1. Na żądanie członka spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, po wniesieniu przez niego:
 - 1) wszelkich długów związanych z lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal kredytów i odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet w wysokości określonej w w/w ustawie.
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytu i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości w której znajduje się lokal, w wielkości określonej w zasadach spłat kredytu przez członków przed zaciągnięciem kredytu,
 - 4) wpłaty kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny.
2. Koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności odrębnej lokalu pokrywa zainteresowany członek.

III. 4. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych – powstałe z przekształcenia ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 3) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
- 4) spłaty przypadających na jego lokal poniesionych przez Spółdzielnię kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

IV . Zbycie lokali wolnych w sensie prawnym.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym (tj. lokal, co do którego wygasł tytuł prawny) – może być przez Spółdzielnię zadysponowany:
 - 1) na warunkach prawa odrębnej własności,
 - 2) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) na zasadach najmu.
2. Lokal wolny w sensie prawnym – powinien być przez Spółdzielnię - zbyty w formie przetargu.
3. Nabywca lokalu – w zależności od rodzaju uzyskanego tytułu prawnego (odrębna własność, spółdzielcze własnościowe prawo, spółdzielcze lokatorskie prawo,) wnosi wkład budowlany lub mieszkaniowy) na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

V. Zamiany lokali.

Spółdzielnia realizuje pisemne wnioski o zamianę lokali w ramach możliwości, przy uwzględnieniu interesów stron zamiany.

V.1. Zamiany lokali – w ramach zasobów spółdzielni.

1. Zamiany lokali - pomiędzy członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych , dokonuje się w oparciu o umowy łączące zainteresowane strony. Spółdzielnia, przy rozliczeniach z członkami, stosuje odpowiednio zasady dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów mieszkaniowych.
2. Zamiany lokali pomiędzy członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali jak i prawo odrębnej własności – dokonują zainteresowani członkowie – w formie aktu notarialnego, z tym zastrzeżeniem, że wszelkie roszczenia spółdzielni o wpłatę lub uzupełnienie wkładu budowlanego, muszą być zaspokojone na dzień dokonania zamiany.

V.2. Zamiany lokali – wyjście z zasobów spółdzielni.

Dokonywanie zamian lokali z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, wymaga zgody zarządców mieszkań. W takich przypadkach stosuje się odpowiednio zasady dotyczące wnoszenia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

VI. Lokale użytkowe na wynajem i na sprzedaż.

Postanowienia Regulaminu dotyczące lokali mieszkalnych według statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokali stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

Przepisy końcowe.

1. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia przez członka lokalu w przypadku jego zwolnienia, jest dokonywane bezpośrednio między członkiem zwalnianym i otrzymującym lokal.
2. Dodatkowe środki finansowe uzyskane w wyniku przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i w prawo odrębnej własności, przeznacza się na fundusz remontowy Spółdzielni.

Regulamin niniejszy podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Regulamin obowiązuje od dnia 21.02.2004 r.- zgodnie z Uchwałą Nr 14/2004 z dnia 20.02.2004 r.

Rada Nadzorcza

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Zenon Grzegorek

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Władysław Kwadrans

Zasady obliczania wartości uzupełnienia wkładu budowlanego określonej w rozdz. II.3 ust. 4.b niniejszego regulaminu wynikające z dotychczas obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Dla mieszkań lokatorskich podlegających przekształceniu na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ustala się waloryzowaną wartość wkładu mieszkaniowego w następujący sposób:

1. Podstawę waloryzacji stanowi aktualny wskaźnik ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego określony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla potrzeb obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na budownictwo mieszkaniowe dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych.
2. Wskaźnik ceny 1 m² określony w punkcie 1 mnożony jest przez wskaźnik w wysokości 0,40 dla określenia kwoty bazowej.
3. Stosuje się zniżkę kwoty bazowej o wskaźnik zależny od wieku budynku wg poniższej tabeli:

Zniżka kwoty bazowej	
Wskaźnik	Wiek budynku
1,00	do 5 lat
0,90	od 5-15 lat
0,80	od 16-30 lat
0,75	pow. 30 lat
0,65	Jackowskiego 8

4. Od kwoty bazowej pomniejszonej o wskaźnik zależny od wieku budynku określonej w punkcie 3 stosuje się dodatkowo zniżkę wg poniższych kryteriów:
 - a) położenie mieszkań na poszczególnych kondygnacjach:
 - parter wskaźnik 0,95
 - ostatnie piętro wskaźnik 0,95
 - b) mieszkanie z ciemną kuchnią wskaźnik 0,95
 - c) mieszkania położone poza terenem miasta Nakło n.Not. wskaźnik 0,90
5. Wartość mieszkania po waloryzacji netto stanowi koszt mieszkania określony wg powyższych punktów pomniejszony o zużycie mieszkania wg wartości umorzenia wynikającej ze stawek: 1% do 1989 roku oraz 1,5% od 1990 roku.
6. Wkład mieszkaniowy członka określa się jako różnicę wartości mieszkania po waloryzacji netto, określonej w punkcie 5, pomniejszoną o umorzenie kredytu.
7. Wymagane uzupełnienie wkładu budowlanego stanowi różnicę pomiędzy wartością mieszkania po waloryzacji netto określoną w punkcie 5, a wkładem mieszkaniowym członka określonym w punkcie 6.

Rada Nadzorcza

Sekretarz
Rady Nadzorczej
 Zenon Grzegorek

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
 Władysław Kwadrans

Nakło dnia 20.02.2004 r.