

REGULAMIN USTALANIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Wkłady są środkami członków przeznaczonymi na pokrycie całości lub części kosztów budowy lokali, domów i garaży spółdzielczych lub stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych, zwanych w dalszej części lokalami.
2. Środki wkładów mogą być gromadzone:
 - a) na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych PKO lub w innej powszechnie przyjętej formie,
 - b) na koncie Spółdzielni,
3. Wkłady ustalane są przez odpowiednie organy Spółdzielni w terminach i na zasadach ogólnych określonych poniżej:
 - a) przed przyjęciem w poczet członków Rada Nadzorcza ustala wymagane do przyjęć kwoty wkładów lub zaliczek na te wkłady, biorąc pod uwagę aktualne koszty budowy i rynkowe ceny lokali,
 - b) przed ustanowieniem praw do nowobudowanych lokali Zarząd ustala zaliczki na wkłady lub wkłady w oparciu o planowane członkowskie koszty budowy inwestycji, przewidziane do ujęcia w odrębnym rozliczeniu ostatecznym,
 - c) po rozliczeniu ostatecznym inwestycji Zarząd ustala kwoty zaliczek na wkłady i wkłady, w oparciu o faktyczne członkowskie koszty budowy, obliczone w dacie tego rozliczenia, lub w dacie rozliczenia z bankiem, albo inną osobą uczestniczącą w finansowaniu inwestycji,
 - d) przy zwalnianiu lokali i przekazywaniu ich Spółdzielni Zarząd ustala wkłady w dacie wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali, w oparciu o zasady Statutu oraz niniejszego regulaminu,
 - e) przed ustanowieniem praw do lokali zwolnionych w sensie prawnym lub lokali w stosunku do których po raz pierwszy ustanawiane jest spółdzielcze prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu, Zarząd ustala wkłady w dacie ustanowienia prawa do lokalu, w oparciu o zasady Statutu i niniejszego regulaminu,
4. Ostateczne rozliczenie z tytułu wkładów związanych z lokalami, o których mowa w ust. 3 pkt. c), i pkt. e), następuje z członkiem aktualnie zajmującym lokal.
5. W przypadku rozliczenia wkładu lub zaliczki na wkład, na który środki były uzupełniane przez Zakład Pracy, Spółdzielnia informuje Zakład o dokonanym rozliczeniu.



II. DEFINICJE POJEĆ ORAZ PODSTAWOWE ZASADY USTALANIA WKŁADÓW

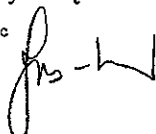
1. Wkładem budowlanym w rozumieniu niniejszego regulaminu jest kwota, którą zobowiązany jest wnieść członek, na którego rzecz jest ustanawiane własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu albo stanowiska postojowego tj. ułamkowej części współwłasności garażu wielostanowiskowego odpowiadająca:
 - a) członkowskim kosztom budowy przypadającym na ten lokal lub stanowisko postojowe, wynikającym z ostatecznego rozliczenia inwestycji, w przypadku lokalu nowozrealizowanego,
 - b) wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu lub stanowiska postojowego w wielostanowiskowym garażu, do którego własnościowe prawo wygasło.
2. Wartość rynkowa własnościowego prawa do lokalu lub stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym zwolnionego w sensie prawnym ustalana jest na podstawie szacunku rzeczoznawcy, wykonanego w oparciu o przepisy działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Członkowskimi kosztami budowy w rozumieniu niniejszego regulaminu są wszystkie koszty inwestycji objętej jednym rozliczeniem ostatecznym /włącznie z dotacjami i umorzeniami do kosztów budowy mieszkań lokatorskich/, poza kosztami finansowanymi przez inne niż Spółdzielnia osoby, które nie podlegają spłacie przez Spółdzielnię, bez względu na tytuł prawny do lokali, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału III - *Ustalenie kosztów budowy lokali mieszkalnych* - pkt. 4 „Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach”.
4. Ostatecznego rozliczenia inwestycji dokonuje się po ustaleniu wszystkich elementów finansowych inwestycji, w tym między innymi: dokonaniu rozliczeń z wykonawcą, bankiem, budżetem, gminą oraz innymi osobami uczestniczącymi przejściowo lub ostatecznie w finansowaniu inwestycji. W ramach rozliczenia ostatecznego uwzględnia się w szczególności wszystkie koszty budowy lokali i infrastruktury, których nie jest zobowiązana sfinansować inna niż Spółdzielnia osoba prawna lub fizyczna, koszty finansowe i operacyjne oraz straty i zyski nadzwyczajne.
5. Rada Nadzorcza w drodze odrębnej uchwały może ustalać zakres rzeczowy inny niż zadanie inwestycyjne, objęty oddzielnym rozliczeniem ostatecznym.
6. O ile nie można inwestycji rozliczyć ostatecznie przed upływem 6-ciu miesięcy od daty objęcia pierwszych lokali wchodzących w jej skład, Spółdzielnia zawiadamia o tym członków pisemnie, podając przyczyny przedłużenia terminu rozliczenia, a także przewidywany termin, w którym rozliczenie zostanie dokonane.
7. Wkładem mieszkaniowym jest kwota, którą zobowiązany jest wnieść członek, na którego rzecz jest ustanowione lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego odpowiadająca:
 - a) członkowskim kosztom budowy przypadającym na ten lokal zrealizowany w wyniku inwestycji, wynikającym z ostatecznego rozliczenia tej inwestycji, pomniejszonym o pomoc ze środków publicznych lub innych środków w stosunku, do których istnieje zobowiązanie ich zwrotu w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu albo własnościowego prawa do lokalu; zasady rozliczeń wkładów mieszkaniowych,

związane z ostatecznym rozliczeniem inwestycji, o którym mowa w ust. 4 stosuje się odpowiednio.

- b) takiej samej części wartości rynkowej lokalu zwolnionego w sensie prawnym jaką część członkowskich kosztów budowy, stanowił wkład mieszkaniowy, obliczony w dacie ostatecznego rozliczenia inwestycji, o którym mowa w ust. 4; ustalenia § 44 ust. ust. 3 - 5 Statutu stosuje się odpowiednio.
 - c) przypadającej na lokal, w stosunku do którego ustanawiane jest po raz pierwszy spółdzielcze lokatorskie prawo, części wartości księgowej netto zasobów mieszkaniowych uzyskanych odpłatnie przez Spółdzielnię od innej osoby.
8. Zasady ustalania członkowskiego kosztu budowy oraz wkładu budowlanego określone są regulaminem i umowami, o których mowa w §§ 44, 46, 55, 65 i 66 Statutu Spółdzielni. Niezależnie od wkładu budowlanego związanego z budową samego lokalu, członek na którego rzecz ustanowione jest spółdzielcze prawo do lokalu, własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym lub prawo odrębnej własności lokalu, albo stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym, zobowiązany jest ponieść związane z tym ewentualne dodatkowe koszty, w tym koszty odpowiadające udziałowi w uzbrojeniu i zagospodarowaniu terenu, o ile finansowanie tych elementów inwestycji nastąpiło ze środków Spółdzielni.
 9. Wkłady mogą być wnoszone jednorazowo lub ratalnie.
 10. Ustaleń dotyczących zasad wnoszenia wkładów, w tym spłaty rat i odsetek, dokonuje Zarząd w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące, w tym ustalenia umów o pożyczki lub kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji oraz odpowiednie uchwały Rady Nadzorczej.
 11. Kwota zaliczki na wkład nie może być niższa niż kwota wynikająca z likwidacji oszczędnościowej ksiąteczki mieszkaniowej PKO wraz z premią gwarancyjną, chyba że kwota ta przekraczałaby wysokość wkładu, oraz nie niższa od kwoty zwrotu z tytułu wkładu wypłaconej osobie, która lokal zwolniła.
 12. Przekwalifikowanie mieszkania jest decyzją Zarządu o ustanowieniu własnościowego prawa do lokalu zwolnionego w sensie prawnym a zajmowanego dotychczas w oparciu o lokatorskie prawo do lokalu.

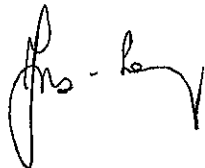
III. ROZLICZANIA Z TYTUŁU WKŁADÓW ZWIĄZANE ZE ZWOLNIANIEM LOKALI.

1. a) W przypadku zwolnienia lokalu zajmowanego na zasadach własnościowego prawa do lokalu, członkowi lub osobie uprawnionej Spółdzielnia zwraca wartość rynkową własnościowego prawa do zwolnionego lokalu lub stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym, ustaloną zgodnie z zasadami rozdz. II ust. 2 na dzień ustania prawa, jednakże kwota zwrotu z tytułu wkładu nie może być wyższa od kwoty uzyskanej w wyniku przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię.
b). Z kwoty zwracanego wkładu potrąca się nie wniesioną część wkładu budowlanego zgodnie z zasadami ust. 3.
2. Członkowi, którego własnościowe prawo do lokalu uzyskane w drodze przekształcenia uprawnień z lokatorskich na własnościowe wygasło i wobec którego Spółdzielnia zastosowała umorzenie spłaty części wkładu budowlanego, Spółdzielnia zwraca taką



część wartości własnościowego prawa do lokalu, jaką część tej wartości wniósł członek w dacie przekształcenia lub w terminie ustalonym w umowie o przekształcenie praw. Oznacza to, iż członek otrzymuje zwrot zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego oraz dodatkowo, taką część wartości własnościowego prawa do lokalu, jaką wniósł poza wkładem mieszkaniowym.

3. Pod pojęciem nie wniesionej części wkładu, która podlega potrąceniu należy rozumieć:
 - a) nie wniesione raty wkładu wnoszonego ratalnie,
 - b) odsetki od kredytów i pożyczek, spłacanych ratalnie, zgodnie z umowami, o których mowa w rozdziale II ust. 10.,
 - c) obciążenie hipoteką.
4. W ramach rozliczeń z uprawnionym do zwrotu z tytułu wkładu lub wartości prawa do lokalu, Spółdzielnia dokonuje również potrąceń, zgodnie z art. 498 KC w zakresie wymagalnych wierzytelności Spółdzielni z tytułu amortyzacji wyposażenia mieszkania (np. urządzeń sanitarnych, itp.), jeżeli nie zostało to uwzględnione w wycenie rzeczoznawcy, o której mowa w rozdziale II ust. 2., a także zobowiązań opuszczającego lokal z tytułu nieodnowionych ścian, stolarki i innych obowiązków obciążających zwalnającego lokal, z tytułu opłat eksploatacyjnych.
5. Następca obejmujący lokal zwolniony wnosi zaliczkę na wkład budowlany nie niższą niż kwota zwrócona poprzednikowi z tytułu wkładu bez uwzględnienia potrąceń, o których mowa w ust. 3 pkt. c i ust. 4 i nie mniejszą niż kwota określona w rozdz. II ust. 11.
6. a) W przypadku, gdy Spółdzielnia nie uzyska zainteresowania objęciem zwolnionego lokalu przez członków oczekujących, na warunkach finansowych określonych w ust 1, organizuje przetarg nieograniczony Minimalną zaliczką na poczet wkładu jest kwota określona w ust. 5,
b) Kwota uzyskana w wyniku przetargu po potrąceniu zwrotu dokonanego opuszczającemu mieszkanie, przeznaczona jest na spłatę zadłużeń, o których mowa w ust. 3.
7. a) W przypadku zwolnienia lokalu zajmowanego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, członkowi lub osobie uprawnionej Spółdzielnia zwraca, zgodnie z postanowieniami Statutu, osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się niewymagalnego w dacie zwolnienia lokalu długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w ust. 3 pkt. a) i pkt. b); zasady ust. 4 stosuje się odpowiednio.
8. Zwrot dokonany z tytułu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego nie może być wyższy od kwoty, którą Spółdzielnia jest w stanie uzyskać z tego tytułu w trybie przetargu organizowanego zgodnie z zasadami określonymi w ust. 6 pkt. a) od następcy obejmującego lokal.
9. Jeżeli mieszkanie obejmowane jest w wyniku wzajemnej zamiany, a osoby dokonujące tej zamiany scedują na siebie uprawnienia do wkładów aktem notarialnym lub na podstawie pisemnego oświadczenia (w przypadku wkładów mieszkaniowych) Spółdzielnia nie rozlicza wkładów, dokonuje jedynie zmian danych osobowych w ewidencji księgowej wkładów.



IV. PRZEKSZTAŁCENIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU NA WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALI LUB W PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana z zastrzeżeniem ust. 4 zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie prawa na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem z tytułu opłat eksploatacyjnych
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w rozdziale II ust. 3, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, o której mowa w rozdziale II ust. 3,
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu albo wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt. 1 - 3, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału V ust.4
 - 5) kwota różnicy, o której mowa wyżej nie może być niższa od kwoty podlegającej zwrotowi do budżetu państwa lub na konto innej osoby, która finansowała koszty budowy mieszkania lokatorskiego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 4, po odprowadzeniu wymaganych kwot do budżetu państwa lub na konto innej osoby, o której mowa w ust. 1 pkt. 3 i pkt. 5 Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego w części przynależnej danej Grupie Członkowskiej.
4. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia lokatorskiego prawa na własnościowe lub przeniesienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu, jeżeli koszty budowy lokalu pokrywane były ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub innego źródła, a umowa o ich udostępnienie przewidywała, iż nie jest możliwe nabycie odrębnej własności lokalu lub przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego na rzecz najemcy lub członka Spółdzielni w prawo własnościowe.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia żądania, o którym mowa w ust. 1, a w przypadku konieczności sporządzenia uchwał o których mowa w § 86 Statutu, w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie tych uchwał.
6. Koszty ustanowienia własnościowych praw do lokali lub odrębnej własności lokali, tj. zawarcia umów, określenia wartości rynkowej (wyceny), założenia księgi wieczystej i dokonania do niej wpisów oraz koszty realizacji ustawy „o spółdzielniach

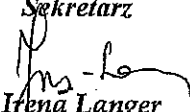
[Handwritten signature]

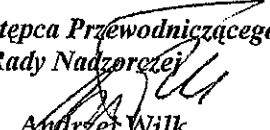
mieszkaniowych", o których mowa w uchwale Zebrania Przedstawicieli Członków SBM „Wspólna Praca” nr 15/ZPCz/2003 z dnia 14 czerwca 2003r. obciążają członka, na rzecz którego dokonuje się przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo lub przeniesienia odrębnej własności lokalu.

V. PRZEPISY KOŃCOWE:

- 1 a) W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu na podstawie aktu notarialnego, członek nabywający to prawo wchodzi w prawa i obowiązki zbywającego. Jeżeli lokal jest obciążony spłatą kredytu /pożyczki/ i odsetek lub hipoteką, akt notarialny winien zawierać kwotę zadłużenia przyjętego do spłaty przez nabywcę, oraz kwotę hipoteki. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładu budowlanego, a jedynie następuje uwidocznienie danych osobowych członka przejmującego to prawo.
- b) Zasady, o których mowa w pkt. a) stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany mieszkań własnościowych na podstawie aktu notarialnego.
2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu w przypadku zwolnienia przez członka tego lokalu, dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni, jeżeli nie jest to uwzględnione w wycenie rzeczoznawcy, wg odrębnych zasad lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i przejmującym lokal.
3. Spłaty kredytu lub pożyczki wraz z odsetkami członkowie dokonują analogicznie do zasad jakie obowiązują Spółdzielnię w oparciu o umowy kredytu lub umowy pożyczki. Pozostałe kwoty z tytułu wkładów związane z przekształceniami uprawnień lub przekwalifikowaniem mieszkań, członkowie wnoszą w oparciu o zasady Regulaminu.
4. Przy stosowaniu zasad niniejszego Regulaminu należy dodatkowo uwzględnić przepisy Ustawy z dnia 30.11.1995r." o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw" /Dz.U.nr 5/96 z póź. zmianami/ oraz przepisy innych ustaw regulujące zasady w tym zakresie.
5. a) Zgodnie z ustaleniami Statutu rozliczenia z tytułu wkładu należy dokonać na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu,
b) W przypadku, gdy na dzień rozliczenia mieszkanie nie zostało zwolnione, zwrot z tytułu wkładu należy zawiesić na koncie wkładów do momentu fizycznego opuszczenia mieszkania. Kwotę tę należy rozliczyć z osobą opuszczającą lokal na dzień jego zdania, dokonując wypłaty lub obciążając kwotą należności, po uwzględnieniu wszystkich postanowień rozdziału III.
6. Sprawy wszczęte przed zarejestrowaniem zmian do Statutu Spółdzielni zgodnie z uchwałą ZPCz z 2002r, rozpatruje się w oparciu o postanowienia Statutu obowiązującego w dacie złożenia wniosku.

REGULAMIN ZATWIERDZONO
UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ
NR 40./2003 Z DNIA 24 WRZESNIA 2003R.

Sekretarz

Irena Langer

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Andrzej Wilk

UCHWAŁA NR 40./2003

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Wspólna Praca” w Katowicach
z dnia 24 września 2003.

W SPRAWIE: ZATWIERDZENIA REGULAMINU USTALANIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

Działając na podstawie art. 26 § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982r. - „Prawo Spółdzielcze” /Dz. U. nr 30 z 1982r. poz. 210 z późniejszymi zmianami/oraz § 25 ust. 9 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach oraz uwzględniając przepisy ustaw:

- 1). z dnia 15 grudnia 2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” /Dz.U. nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami,
- 2). z dnia 12 października 1994r. „o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119 z 1994r. z późniejszymi zmianami).
- 3). z dnia 24 czerwca 1994r. „o własności lokali (Dz.U. Nr 85 z 1994r. z późniejszymi zmianami).
- 4). z dnia 26 października 1995r. „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw” (Dz.U. nr 133 z 1995r. z późniejszymi zmianami).
- 5). z dnia 30 listopada 1995r. „o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw” (Dz.U. Nr 5 z 1996r z późniejszymi zmianami).

Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

ZATWIERDZIĆ REGULAMIN USTALANIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW, KTÓREGO TREŚĆ STANOWI ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY.

§ 2

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 24/2002 z dnia 5 czerwca 2002r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu ustalania i rozliczania wkładów.

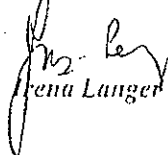
§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Sekretarz


Renia Langer

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


Andrzej Wilk

OLIZNIMIL
RADA NADZORCZA SA

ZARZĄD

DZIAŁ SAMORZĄDOWO-ORGANIZACYJNY

DZIAŁ KSIĘGOWO-FINANSOWY

DZIAŁ EKSPLOATACJI

BIURO

PRACOWNIA

PRACOWNIA

PRACOWNIA