

**REGULAMIN**  
**ROZLICZEŃ WKŁADÓW**  
**MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH**  
**ORAZ**  
**PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA**  
**ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI**  
**SOSNOWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**REGULAMIN ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH  
ORAZ PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA WŁASNOŚCI ODRĘBNEJ LOKALI  
SOSNOWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**A. PODSTAWA PRAWNA**

- ustawa z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 ),
- ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. , poz. 845 ),
- ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ),
- ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ),
- ustawa z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r.poz. 1779 ),
- ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234),
- Statut Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Nr KRS 0000133954.

**B. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE**

**I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU Z NOWYCH INWESTYCJI**

**§ 1.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa

=

do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego 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,
- inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy

przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na budowę danego lokalu, osoba jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania

## **II. ROZLICZENIE WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§ 2.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art.16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3

miesiący od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego

lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni. Zasady przeprowadzenia przebiegu przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 76/2018) – tj. Regulamin, określający tryb i zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność SSM

1) W przypadku 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 zgodnie z postanowieniami statutu.

2) Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 usm, pkt. 1, w tym 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty przeprowadzania postępowania egzekucyjnego.

3) Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4) Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2., jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie osób zameldowanych w tym lokalu i przekazanie kluczy spółdzielni chyba, że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu. W takim przypadku z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

4. Jeżeli wartość rynkowa lokalu, do którego przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo uzyskana w drodze przetargu jest wyższa od wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę do rozliczenia wkładu, przyjmuje się wartość ustalona przez rzeczoznawcę.

Powstała różnica staje się dochodem spółdzielni.

5. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek rozliczenia się z tytułu wkładu mieszkaniowego, a obowiązek ten obciąża wówczas małżonka, któremu przypadło prawo do lokalu. Zasada ta znajduje również zastosowanie w przypadku rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, a o rozliczeniu wkładu mieszkaniowego decyduje sąd na podstawie prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego, chyba że byli małżonkowie zawarli umowę notarialną.

6. Osoba bliska ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązana jest wpłacić wartość wkładu mieszkaniowego na podstawie operatu szacunkowego wyliczonego przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że spadkobiercy osoby, której wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dokonali zrzeczenia się swojej części wkładu na rzecz spadkobiercy, który wystąpił z wnioskiem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa.

=

Wypłata wkładu spadkobiercom nie zrzekającym się z przypadającej im części wkładu zostanie dokonana po wpłacie brakującej części wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Spółdzielnia ustali wartość wkładu mieszkaniowego na podstawie operatu szacunkowego i podzieli go na spadkobierców zgodnie z postanowieniem sądu lub aktem notarialnym poświadczenia dziedziczenia.

Koszt operatu szacunkowego pokrywa osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

7. Udokumentowanie posiadanego pełnego wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się będzie podstawą do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

### **III. ROZLICZENIE WKŁADÓW BUDOWLANYCH Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

#### **§ 3**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal.

1) Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto potrąca się zadłużenie z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy w spółdzielniach mieszkaniowych

2) Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy.

2. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

1) Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

=

- 2) Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 usm oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
4. Spółdzielnia ustanawia na rzecz nowego nabywcy prawo odrębnej własności do tego lokalu.
5. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zbywalne na rzecz innych osób w drodze umowy notarialnej.
  - 1) Przed zamiarem zbycia prawa wszystkie raty w tym raty wkładu i odsetek obciążających lokal stają się wymagalne. Postanowienie takie nie jest wymagalne gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny, małżonka, wstępnych lub zstępnych.
  - 2) Postanowienie dot. ustalania wkładów budowlanych na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali

#### IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .

##### § 4

#### 1. Umowa o budowę lokalu jako odrębnej własności.

1. Z osobą ubiegającą 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 tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego 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) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na budowę danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu wygasa.
4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią oraz przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
- 1) Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
  - 2) Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lub spółdzielnię.
- 1) Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  - 2) Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
6. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni może ustanowić takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

=

- 1) Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

7. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze                      związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w                      nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

- 1) Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego, pod rygorem nieważności. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia przenosi na rzecz członka lub osób wskazanych przez członka, o których mowa powyżej, samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne i określa części wspólne, choćby nawet do niego nie przylegały lub byłyby położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

## **§ 5.**

### **Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
- 3) wpłaty kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny.

2. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113. ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## **§ 6.**



=

**Zasady przeniesienia własności lokali przez członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, objętego przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.**

1. Na żądanie członka spółdzielni jest zobowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego po wniesieniu przez niego :
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal kredytu wraz z odsetkami
  - 3) spłaty kwoty umorzonego kredytu
  
2. Koszty zawarcia umowy notarialnej o przeniesienie odrębnej własności lokalu pokrywa zainteresowany .

**§ 7.**

**Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
  - 1) spłaty przypadających na ten 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 art. 4 ust. 1 usm. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
  
2. Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup>-17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup>-17<sup>18</sup> usm. stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.
  
3. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia wynikającego z umowy najmu.

**V. WYKSIEGOWANIE WARTOŚCI LOKALI Z EWIDENCJI KSIĘGOWEJ**

## § 8.

1. Wartość księgową lokali na które została zawarta umowa o przeniesienie odrębnej własności lokali tj. wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale.
2. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokalu następuje na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego o przeniesienie lub ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
3. Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych następuje w proporcji wynikającej z wartości początkowej i wysokości umorzeń dla danego lokalu do wartości początkowej nieruchomości w której się znajduje.
4. Nie podlegają wyksięgowaniu z ksiąg wartości początkowe i umorzenia stanowiące mienie spółdzielni.  
Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku przeniesienia praw własności lokali, w części finansującej mienie spółdzielni są przeznaczone na fundusz zasobowy spółdzielni.

## VI PRZEPISY KOŃCOWE

1. Regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej Nr 95/2018 z dnia 21.12.2018 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc REGULAMIN ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH ORAZ PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI SOSNOWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 23.06.2004 (uchwała nr 77/2004.)