

**REGULAMIN**  
**WNOSZENIA I ROZLICZEŃ Z TYTUŁU WKŁADÓW**  
**MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH**  
**w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. Nr 188 poz. 1848 z 2003r. z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 119/2003r., poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Regulamin niniejszy, określa zasady rozliczeń Spółdzielni, z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, w związku z:
  - 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
  - 3) zmianą tytułu prawnego do lokalu.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztami budowy przypadającymi na lokal członka Spółdzielni, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeń części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.

Jeśli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.
3. Wkładem budowlanym związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal.

Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 2.

1. Wartości rynkowa lokalu, ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego. Zleceniodawcą wyceny wartości rynkowej lokalu, jest:
  - 1) Spółdzielnia - w przypadku wyceny lokali wolnych w sensie prawnym, pozostających w dyspozycji Spółdzielni,
  - 2) członek Spółdzielni - w przypadku zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.  
- z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Koszty wyceny wartości rynkowej lokalu, w każdym przypadku, o jakim mowa w ust.1, obciążają osobę uprawnioną do otrzymania zwrotu wkładu.
3. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego, może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom, w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca wszystkie wierzytelności przysługujące jej wobec członka Spółdzielni oraz koszty związane ze sprzedażą mieszkania.

## **II. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

### § 3.

1. W wypadku 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 § 25 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w 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 § 80 ust. 1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego, w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, następuje na dzień opróżnienia lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu i przekazanie go Spółdzielni.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 35 ust. 1 i 2 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z

tytułu przypadającej n niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

6. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi, w trybie określonym w art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Ewentualne roszczenie spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego, powinny być kierowane do małżonka, który zachował spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.
7. Zasada wniesienia wkładu zwaloryzowanego wg wartości rynkowej lokalu, nie dotyczy osoby, której prawo do lokalu wygasło, a która, w myśl § 24 Statutu, uzyskuje ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do dotychczas zajmowanego lokalu.  
Wkład mieszkaniowy ustala się w wysokości, wkładu należnego z tytułu wygasłego prawa.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić uprawnionemu wkład mieszkaniowy lub wartość rynkową lokalu nie później niż w ciągu 30 dni od daty ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz uprawnionego członka Spółdzielni, a jeżeli lokal ten podlega zbyciu w drodze przetargu, nie później niż w ciągu 30 dni od daty przetargu, w wyniku którego zbyła lokal.
9. Osoba uprawniona, nie może domagać się wypłaty wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przed zbyciem tego prawa, przez Spółdzielnię w drodze przetargu.
10. W wypadku zamiany lokali mieszkalnych, do których członkom przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, wkłady mieszkaniowe są ustalane dla każdego lokalu odrębnie, według wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty należności jest wniesienie wymaganego wkładu, według wartości rynkowej, przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, zgodnie z § 69 ust. 4 Statutu Spółdzielni.  
Z członkami Spółdzielni, zamieniającymi lokale mieszkalne, Spółdzielnia zawiera umowy o ustanowieniu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

### **III. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.**

#### **§ 4.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.  
Wartość rynkową lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy, powołany przez Spółdzielnię, na koszt osoby zainteresowanej.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Osoba obejmująca dany lokal dokonuje wpłaty kwoty ustalonej w wyniku przetargu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu, w trybie § 21 ust.1 Statutu.
5. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed zbyciem tego prawa przez Spółdzielnię w drodze przetargu.
6. Wartość rynkową ustala się na dzień opróżnienia lokalu.
7. W przypadku zbycia lub zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie aktu notarialnego, wartość lokalu figurująca w księgach rachunkowych nie ulega zmianie.  
W ewidencji Spółdzielni rejestruje się jedynie fakt zmiany zbywającego na nabywającego prawo do lokalu.

#### **IV. USTALANIE WKŁADÓW W ZWIĄZKU Z USTANOWIENIEM NOWEGO TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU ODZYSKANEGO DO DYSPOZYCJI SPÓLDZIELNI.**

##### **§ 5.**

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje na podstawie § 35 Statutu Spółdzielni na rzecz dzieci i innych osób bliskich zamieszkujących z członkiem w tym lokalu, osobie tej przepisuje się wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do tego lokalu, pod warunkiem, iż osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa do tego lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.

W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 35 ust.3 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z § 69 ust.1 i 2 Statutu.

3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego spółdzielcze prawo do lokalu innej osoby wygasło, wnosi wkład budowlany w kwocie uzyskanej w przetargu.

## **V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW PRZY ZMIANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

### **§ 6.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa.
  2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 80 ust. 1 statutu Spółdzielni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności do lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 80 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności do lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Przeniesienie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, nie wymaga wyceny rzeczoznawcy.

6. W przypadku ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź przenoszenia własności lokalu na rzecz członka będącego najemcą lokalu użytkowego (w tym garażu), który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, uznaje się za spełniony warunek wniesienia wymaganego wkładu budowlanego.

#### § 7.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2018r., Uchwałą Nr       /2018 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

#### § 8.

Z dniem wejścia w życie Regulaminu wymienionego w § 7, traci moc obowiązującą Regulamin wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 16.02.2012r., Uchwałą Nr 7/2012.

#### Otrzymują:

1x DE  
1x ZGK  
1x FK  
1x DC  
1x DO