

**LOKATORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
W KRAKOWIE  
30-428 KRAKÓW, UL. ZDUNÓW 18A/1**

**REGULAMIN ROZLICZANIA WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I  
BUDOWLANYCH ORAZ ZASAD PRZEKSZTAŁCANIA PRAW DO LOKALI  
W LOKATORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KRAKOWIE**

KRAKÓW, KWIECIEŃ 2010r.

# REGULAMIN ROZLICZANIA WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH ORAZ ZASAD PRZEKSZTAŁCANIA PRAW DO LOKALI W LOKATORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KRAKOWIE

---

Regulamin rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasad przekształcania praw do lokali w Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie (dalej także: „**Spółdzielnia**”) .

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasady postępowania w związku z:

a/ wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, w tym lokalu wybudowanego z pomocą środków Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa (dalej także: „**KFM**”),

b/ ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, w tym lokalu wybudowanego z pomocą środków Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa.

### § 2

1. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu, a pomocą publiczną uzyskaną na jego budowę w szczególności w postaci dofinansowań, umorzeń kredytu na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu.

2. Wielkość wkładu mieszkaniowego ustala się na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy danego budynku. Wkład wniesiony stanowi procentowy [%] udział wkładu mieszkaniowego w stosunku do kosztów budowy danego lokalu opłacony przez członka Spółdzielni. W okresie użytkowania lokalu wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego w wartości lokalu jest korygowany z tytułu uzupełniających wpłat na wkład mieszkaniowy związanych z modernizacją budynku.

3. Wkład mieszkaniowy dla członków Spółdzielni otrzymujących mieszkania wybudowane z udziałem środków KFM stanowi różnicę między kosztem budowy mieszkania, a uzyskanym kredytem przed jego ewentualnym umorzeniem z uzyskanej pomocy budżetowej. Par. 2 ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub aktualnej rynkowej wartości lokalu.

### **§ 3**

1. Rozliczenia, o których mowa w § 1, są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub wartości określonej w postępowaniu przetargowym.
2. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
3. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **§ 4**

1. W przypadku, gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym jest wartość określona przez rzeczoznawcę po zaokrągleniu ceny 1 m<sup>2</sup> do 10 zł.
2. Różnica pomiędzy kwotą wylicytowaną w przetargu a wkładem budowlanym ustalonym przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowi wolne środki Spółdzielni, które po pomniejszeniu o koszty organizacji przetargu, są przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego lub innego funduszu według potrzeb Spółdzielni.
3. W przypadku uzyskania w przetargu kwoty wkładu budowlanego/mieszkaniowego niższej niż kwota określona przez rzeczoznawcę majątkowego, Spółdzielnia nie jest zobowiązana do jakichkolwiek dopłat, w szczególności wyrównania wartości do kwoty określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość uzyskaną z przetargu uważa się w tym przypadku za wartość rynkową lokalu lub części lokalu.
4. Warunki przetargu powinny określać m.in., jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie zobowiązana wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład.

### **§ 5**

1. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia wzajemne z tytułu:
  - a/ opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło,
  - b/ kosztów odnowienia lokalu, jeśli lokal został przekazany spółdzielni w stanie nieodnowionym i kosztów amortyzacji urządzeń sanitarnych i gazowych,
  - c/ zaległych rat kredytu wraz z odsetkami
  - d/ innych zobowiązań wobec spółdzielni.

### **§ 6**

1. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika, jednakże nie wcześniej niż datą upływu okresu wypowiedzenia umowy o prawo do lokalu, a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają

wynik finansowy (zmniejszają przychody) gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Opłaty należne od danego lokalu za okres wypowiedzenia umowy o prawo do lokalu oraz za okres między datą wypowiedzenia przez dotychczasowego użytkownika, a datą opróżnienia tego lokalu obciążają odpowiednio dotychczasowego użytkownika chyba, że lokal został przekazany do dyspozycji nowego użytkownika przed upływem terminu wypowiedzenia lokalu za zgodą Spółdzielni oraz dotychczasowego użytkownika.

## § 7

1. Nowego nabywcę na rzecz którego zostanie ustanowione prawo do lokalu postawionego do dyspozycji Spółdzielni wyłania się w drodze przetargu, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej oraz przepisów prawa określających ustawowe pierwszeństwo do nabycia prawa do lokalu na rzecz określonych osób.

2. Spółdzielnia prowadzi wśród swoich członków listę osób oczekujących na nabycie lub zamianę prawa do lokalu. Członkowie Spółdzielni znajdujący się na liście oczekujących mają pierwszeństwo, według kolejności na liście, w nabyciu prawa do lokalu jaki został postawiony do dyspozycji Spółdzielni według wartości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Listę oczekujących na nabycie lub zamianę prawa do lokalu prowadzi Zarząd Spółdzielni. Na liście, oprócz imienia i nazwiska, adresu zamieszkania członka Spółdzielni zainteresowanego nabyciem lub zamianą, winny znajdować się informacje co do oczekiwań jakie ma spełniać nowy lokal oraz informacje w sprawie dotychczasowej sytuacji lokalowej członka Spółdzielni.

4. Przed zorganizowaniem przetargu, Spółdzielnia zawiadamia członków Spółdzielni znajdujących się na liście oczekujących, którzy potencjalnie mogliby być zainteresowani nabyciem nowego prawa do lokalu, umożliwiając im w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma zajęcie stanowiska w sprawie.

5. W przypadku wyrażenia chęci objęcia takiego lokalu przez oczekujących na nabycie lub zamianę prawa do lokalu, Spółdzielnia dokonuje przydziału w trybie bezprzetargowym na podstawie kolejności wynikającej z listy.

6. Po bezskutecznym upływie w/w terminu do zajęcia stanowiska, Spółdzielnia organizuje przetarg na ustanowienie prawa do lokalu.

## **II. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, w tym lokalu wybudowanego z pomocą środków z KFM**

### § 8

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, przekazanie kluczy spółdzielni i przekazanie lokalu nowemu nabywcy.

### § 9

1. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych

obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu oraz niniejszego regulaminu.

#### **§ 10**

1. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym regulaminie nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci jednego z nich drugiemu małżonkowi w trybie określonym art.14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

### **III. Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu postawionego do dyspozycji Spółdzielni**

#### **§ 11**

1. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej zamieszkującej z członkiem w tym lokalu, osoba ta wnosi 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 deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.

2. 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.

#### **§ 12**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego spółdzielcze prawo do lokalu innej osoby wygasło, wnosi wkład budowlany w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (gdy zachodzi pierwszeństwo) lub w wysokości określonej w postępowaniu przetargowym.

2. Par. 12 ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali, do których pierwotnie ustanowiona była odrębna własność lokalu.

#### **§ 13**

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wybudowanego ze wsparciem środków z KFM, Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka Spółdzielni, wyłonionego w drodze pierwszeństwa z listy oczekujących na nabycie lub zamianę prawa do lokalu lub też w drodze przetargu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

2. Członek Spółdzielni zawierający umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wybudowanego ze wsparciem środków z KFM, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi do Spółdzielni wkład mieszkaniowy ustalony zgodnie z niniejszym regulaminem i przyjmuje do spłaty ratalnej niespłacony kredyt wraz ze skapitalizowanymi odsetkami figurujący w Banku Gospodarstwa Krajowego. Na powyższą okoliczność składa stosowne oświadczenie wg załącznika Nr 1 do niniejszego regulaminu.

#### **IV. Postanowienia końcowe**

##### **§14**

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 06 kwietnia 2010 r. uchwałą nr 88/III/2010.
2. Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały przez Radę Nadzorczą.

.....  
(IMIĘ I NAZWISKO)

Pesel:.....

## OŚWIADCZENIE

1)\* Nie posiadam w dniu objęcia lokalu ani osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Krakowie.

2) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie małopolskim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:

a)\* o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b)\* o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c)\* o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

1a\* Posiadam tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości (lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości). Zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w Krakowie ( lub ..... tj. w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółdzielni w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiegam).

( Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza co pół roku w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach, bez wypłat z zysku lub nadwyżki bilansowej w spółdzielniach, z uwzględnieniem sfery budżetowej bez dodatkowych wynagrodzeń rocznych, bez Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej i Telekomunikacji Polskiej - Spółka Akcyjna, w pierwszym i trzecim kwartale danego roku)

2 Zobowiązuję się składać raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować S-nię niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Zobowiązuję się na żądanie S-ni przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przeze mnie oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

POUCZENIE: ( W razie: złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą Spółdzielnia wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółdzielni miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana, gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, S-nia może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2. **USTAWY Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 1995 R. O NIEKTÓRYCH FORMACH POPIERANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO Z PÓŹN. ZMIANAMI.** Przepis stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.)

W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie S-ni, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z 2002 r. Nr 216, poz. 1826 oraz z 2003 r. Nr 203, poz. 1966) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych. **(USTAWA Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 1995 R. O NIEKTÓRYCH FORMACH POPIERANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO Z PÓŹN. ZMIANAMI)**

.....  
\*NIEPOTRZEBNE SKREŚLIĆ