

PP
u

REGULAMIN

tworzenia i gospodarki funduszami

w Spółdzielni Mieszkaniowej „ŻABIANKA” w Gdańsku

Regulamin został opracowany w oparciu o:

- 1) ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1560; z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 845; z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1332; z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2018, poz. 395; z późniejszymi zmianami),
- 5) ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2018, poz. 716; z późniejszymi zmianami),
- 6) ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2018, poz. 121; z późniejszymi zmianami),
- 7) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku.

§1.

Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” stanowią:

- 1) Fundusz udziałowy,
- 2) Fundusz zasobowy,
- 3) Fundusz wkładów zaliczkowych,
- 4) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 5) Fundusz remontowy,
- 6) Fundusz świadczeń socjalnych.

§2.

Fundusz udziałowy.

Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

Fundusz udziałowy przeznacza się na:

- a) zwrot udziałów po ustaniu członkostwa. Wypłata następuje zgodnie z zasadami określonymi w ustawie oraz Statucie,
- b) pokrycie strat bilansowych w części przekraczającej fundusz zasobowy.

§3.

Fundusz zasobowy.

Fundusz zasobowy służy do finansowania majątku Spółdzielni.

1. Fundusz zasobowy tworzy się z:

- a) wpłaconych do 09 września 2017 roku wpłat wpisowego,
- b) nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- c) umorzenia kredytów i innych źródeł stanowiących pomoc w finansowaniu realizacji inwestycji oraz remontów obiektów w zasobach mieszkaniowych,
- d) kwot uzyskanych z tytułu zbycia lokali wolnych w senesie prawnym,
- e) wpłat wniesionych w związku z podziałem majątku Spółdzielni,
- f) przeszacowania trwałych składników majątkowych i waloryzacji wkładów,
- g) przedawnionych udziałów,
- h) dotacji, dofinansowania, darowizn oraz dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
- i) innych wpływów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,

2. Fundusz zasobowy przeznacza się na:

- a) nieodpłatne przekazanie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- b) umorzenie zasobów mieszkaniowych i obiektów o innym przeznaczeniu,
- c) modernizację zasobów mieszkaniowych i obiektów o innym przeznaczeniu,
- d) sfinansowanie zakupów inwestycyjnych (środków trwałych),
- e) pokrycie strat bilansowych,
- f) wydatkowanie na inne cele zgodne z podjętą przez Walne Zgromadzenie uchwałą.

§4.

Fundusz wkładów zaliczkowych.

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego z wpłat wnoszonych przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych.
2. Wydatkowanie funduszu:
 - a) przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - b) zwrot zaliczek w przypadku ustania członkostwa.

§5.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych odzwierciedlają stan majątkowy mieszkań o statusie lokatorskim i własnościowym.

Fundusz wkładów mieszkaniowych.

1. Fundusz tworzy się z:
 - a) środków wpłaconych na pokrycie wkładów mieszkaniowych,
 - b) spłat kredytów bankowych zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy,
 - c) zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych,
 - d) wpłaconych środków na uzupełnienie wkładu z tytułu modernizacji.
2. Fundusz przeznacza się na:
 - a) zwrot wkładów mieszkaniowych,
 - b) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka,
 - c) umorzenie wkładu mieszkaniowego.

Fundusz wkładów budowlanych.

1. Fundusz tworzy się z:
 - a) wpłat środków na pokrycie wkładów budowlanych,
 - b) zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych,
 - c) spłat kredytów bankowych zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy,

- d) wpłaconych środków na uzupełnienie wkładu z tytułu modernizacji.
2. Fundusz przeznacza się na:
- a) zwrot wkładów budowlanych,
 - b) umorzenie wkładu budowlanego,
 - c) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni.

§ 6.

Zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych związku z:

- 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- 2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
- 3) przeniesieniem własności lokalu.

§ 7.

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

- 1. Warunkiem dokonania rozliczenia wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przejęcie przez Spółdzielnię, na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego.
- 2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli;
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
- 3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia

w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. W przypadku nieuiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalnającego mieszkanie z obliczonej wartości wkładu potrąca się zwaloryzowaną niewniesioną część wkładu. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. 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. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - b) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu,
 - c) z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - d) członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobie uprawnionej kwota nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Tę wartość pomniejsza się o przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym niewniesiony wkład budowlany. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności z tytułu obciążeń hipoteką.
6. Z kwoty wkładu wypłaconej osobom uprawnionym w związku z wygaśnięciem spółdzielczego oraz własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje należności wzajemne z tytułu:
 - a) przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - b) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - c) zaległości w opłatach za używanie lokalu wraz z odsetkami,
 - d) kosztów sądowych, komorniczych i innych kosztów windykacji należności Spółdzielni niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygaśnięcie,
 - e) kosztów wyceny wartości rynkowej oraz kosztów ogłoszenia przetargów.
7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania przysługuje obojgu małżonkom, wówczas przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art. 14. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

§ 8

Ustalanie wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię.

1. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powtórnie zasiedlonego następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługiwało roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym członku.
2. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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, że ta osoba w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złoży deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o lokatorskie prawo do mieszkania.
3. Osoba ubiegająca się na zasadach ogólnych o prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, do którego wygaśnięto spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo zobowiązana jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej w wyniku przetargu.

§ 9

Rozliczenia z tytułu przeniesienia własności lokali.

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jest on zobowiązany do dokonania:
 - a) spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (wkład mieszkaniowy), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłat przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,

- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji.
2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest ona zobowiązana do dokonania spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji.
 3. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

§ 10

Rozliczenia dotyczące udziałów członkowskich.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni od 09 września 2017 roku nie wnoszą udziałów.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 09 września 2017 roku to były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Spółdzielnia zwraca udział na wniosek, z zastrzeżeniem ust. 3, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
3. W przypadku ustania członkostwa po 09 września 2017 roku udziałów nie wypłaca się. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów nie stosuje się.

§ 11

Zasady tworzenia i gospodarki Funduszu Remontowego i Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określają odrębne regulaminy:

- 1) Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku.
- 2) Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka”.

§ 12

Postanowienia końcowe.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” Uchwałą Nr 9/2008 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc dotychczasowy regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 24/2008 z dnia 24.11.2008 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Wiesław Gronowski

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Eugeniusz Szmidt

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Jan Stefanczyk