**REGULAMIN**

**PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW, USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI,**

**ROZLICZANIA WKŁADÓW,**

**USTANAWIANIA I PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ ZAMIANY LOKALI**

**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SPÓŁDZIELCA” WE WROCŁAWIU**

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j. z dnia 2020.08.27 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j. z dnia 2020.02.20 z późn. zm.).
3. Ustawa o własności lokali (Dz.U.2020.1910 t.j. z dnia 30.10.2020 r. z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz. U. 2020.1990 t.j. z dnia 12.11.2020 r. z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 05.12.2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. 2019.1454 t.j. z dnia 02.08.2019 z późn. zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej SPÓŁDZIELCA.

**Nabycie członkostwa:**

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni **jest z mocy prawa** osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2. nabycia ekspektatywy własności,
   3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
   4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
   5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f) niniejszego ustępu,
   6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
   7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 3 regulaminu z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu zaistniały przed 9 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017 r.
7. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 1719 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 271 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

* + - 1. Członkiem Spółdzielni **może być** osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.
      2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy, o którym mowa w niniejszym ustępie.
      3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem § 3 regulaminu.
      4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
      5. Najemca inny niż określony w ust. 2 niniejszego paragrafu nie może być członkiem Spółdzielni.

§ 3

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim niniejszego ustępu, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim niniejszego ustępu, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności albo prawo najmu lokalu zakładowego, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. W przypadku określonym w § 1 Regulaminu osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze zaś w przypadku określonym w § 2 Regulaminu osoba wybrana składa deklarację członkowską o której mowa w §4 ust. 4 Regulaminu.

Jeżeli prawo zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru o którym mowa powyżej i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 4

1. Organem Spółdzielni właściwym do stwierdzania nabycia członkostwa oraz przyjmowania w poczet członków Spółdzielni i zmian w tym zakresie jest Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni - na podstawie informacji i dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków - stwierdza nabycie członkostwa lub przyjęcie w poczet członków Spółdzielni w uchwale. Uchwała jest podstawą zmian w rejestrze członków.
3. W przypadku określonym w § 1 Regulaminu Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 1 ust. 1-4 Regulaminu. Osoba wskazana w § 1 ust. 1-3 Regulaminu zobowiązana jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 1 ust. 1-3 Regulaminu do złożenia do Spółdzielni kwestionariusza o treści i na zasadach określonych w §6 Statutu. Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o stwierdzeniu nabycia członkostwa i zawiadamia zainteresowaną osobę w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
4. W przypadku określonym w § 2 Regulaminu warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji o treści i na zasadach określonych w § 7 Statutu. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni lub o odmowie przyjęcia w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O podjętej uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Tryb odwoławczy określa Statut Spółdzielni.
5. W przypadku zmiany danych określonych w kwestionariuszu, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu lub w deklaracji, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian.

§ 5

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni.

§ 6

Ustanie członkostwa reguluje Dział II - Rozdział VI Statutu Spółdzielni.

**Ustanowienie prawa do lokalu:**

§ 7

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

* 1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (miejsca postojowego),
  3. wynajmować członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne i użytkowe, w tym również lokale zakładowe,
  4. dokonywać zamian lokali.

1. W zasobach Spółdzielni funkcjonują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Obecnie Spółdzielnia nie realizuje żadnych nowych inwestycji, w związku z czym nie ustanawia się praw o których mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu z nowych inwestycji.
3. Lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym i odzyskane przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia dotychczasowych praw są zbywane w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 8

* + - 1. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu** mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
      2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie.
      3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
      4. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 23 kwietnia 2001 r. posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu posiadają nadal umocowane prawem spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
      5. Treść spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego oraz przypadki jego wygaśnięcia określa Dział V – Rozdział I Statutu Spółdzielni.

§ 9

* + - 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w niniejszym Regulaminie oraz w Statucie Spółdzielni, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
      2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
      3. Umowy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
      4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
      5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z §15 niniejszego Regulaminu.

§ 10

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu. Małżonek, o którym mowa w zd. 1 niniejszego ustępu, w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 11

Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 12

**Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** obejmuje uprawnienia do posiadania lokalu, używania lokalu, używania pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku, pobierania pożytków i innych przychodów z lokalu oraz do dyspozycji faktycznych, w szczególności montowania instalacji, remontu, konserwacji. Obecnie nie ma możliwości ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu.

Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu regulują §§1-4 niniejszego Regulaminu.

Treść spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu oraz przypadki jego wygaśnięcia określa Dział V – Rozdział II Statutu Spółdzielni.

§ 13

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.

**Odrębna własność lokalu:**

§14

* + - 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów na sprzedaż mienia uchwalonego przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
      2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w §9 ust. 2 niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu nie później niż w terminie roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
      3. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło oraz wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 15

1. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020.1990 t.j. z dnia 12.11.2020 r. z późn. zm.).
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §84 ust. 1 pkt a) Statutu Spółdzielni, 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 §68 ust. 1 Statutu Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości lokalu osobie uprawnionej jest opróżnienie lokalu oraz wpłata wartości lokalu przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej wartości lokalu.

§ 16

* + - 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze egzekucji z nieruchomości i przysądzeniu własności na rzecz Spółdzielni jako wierzyciela przejmującego, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów na sprzedaż mienia uchwalonego przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
      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. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w zdaniu poprzednim niniejszego ustępu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
      3. §14 ust. 3, §15 ust. 1-2 oraz §15 ust. 4 niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio.
      4. 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.
      5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w poprzednim ustępie niniejszego paragrafu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 17

Lokal co do którego nie zostało ustanowione prawo odrębnej własności, w wyniku nie dojścia do skutku co najmniej dwóch przetargów w lub w drodze rokowań może zostać oddany do użytkowania na podstawie umowy najmu.

§ 18

Najem lokali reguluje Dział V - Rozdział V Statutu Spółdzielni oraz regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

**Przekształcenie prawa do lokalu:**

§ 19

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w §84 ust. 1 pkt a) Statutu Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu,
   2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
   3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §68 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
   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 §68 ust. 1-2 Statutu Spółdzielni.

§ 20

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §19 ust. 1-2 niniejszego Regulaminu, 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 o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w §19 ust. 1 pkt a) niniejszego paragrafu, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. 2019.1454 t.j. z dnia 02.08.2019 z późn. zm.).

§ 21

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w §19 ust. 1-2 niniejszego paragrafu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Dotyczy również umów zawieranych w trybie określonym w §14 ust. 1-2 oraz w §16 ust. 1-2.

§ 22

Przekształcenie prawa najmu do lokalu zakładowego reguluje Dział V – Rozdział III Statutu Spółdzielni.

**Rozliczenie wkładu:**

§ 23

1. **Wkład mieszkaniowy**, o którym mowa w §8 ust. 2 niniejszego Regulaminu, stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Zaliczki wniesione na budowę lokalu i kwoty z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na jego budowę stanowią wkład mieszkaniowy.
4. Rozliczenie kosztów budowy lokali jest dokonywane w dwóch etapach:

a) wstępnie – w chwili zasiedlenia na podstawie przybliżonych kosztów budowy,

b*)* ostatecznie – po całkowitym zakończeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej.

5. Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna sfinansowania kosztów budowy lokali zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni.

1. Wartość lokali stanowi majątek Spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).

§ 24

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, zwaloryzowane według 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, o którym mowa w §84 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

* 1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  2. 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 nieopróżnienia lokalu.

W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt b) niniejszego paragrafu, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §68 ust. 1 Statutu Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Przez określone w ust. 4 niniejszego paragrafu wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 25

* + - 1. Różnica z tytułu wkładu mieszkaniowego wypłaconego poprzedniej osobie i wniesionego przez osobę, z którą zawarto umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu są odnoszone na fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych.
      2. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych Spółdzielni, o której mowa w §28 niniejszego Regulaminu, do których przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, wkłady mieszkaniowe są ustalane do każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej każdego lokalu.
      3. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy. Koszty modernizacji zwiększają wartość budynku w przypadku gdy są one pokrywane wyłącznie przez członków zamieszkałych w tym budynku w formie wkładów mieszkaniowych.

§ 26

**Wkład budowlany** jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie kosztów inwestycji, przypadających na lokal do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Rozliczenie kosztów budowy lokali jest dokonywane w dwóch etapach:

a) wstępnie – w chwili zasiedlenia lokalu na podstawie przybliżonych kosztów budowy (określonych w umowach),

b) ostatecznie – po całkowitym rozliczeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej.

3. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.

4. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład budowlany.

5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

6. Wartość lokali stanowi majątek Spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).

§ 27

* + - 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego rozliczenie wkładu budowlanego następuje w sposób opisany w §16 niniejszego Regulaminu.
      2. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz osób wszystkie raty spłaty (wkładu) kredytu i odsetek obciążających lokal stają się wymagalne za wyjątkiem przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze darowizny na rzecz osób bliskich. W tym wypadku wkład budowlany i zobowiązania z tytułu spłaty odsetek i kredytów przechodzą na nabywcę.
      3. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych Spółdzielni, o której mowa w §28 niniejszego Regulaminu, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wkłady budowlane są ustalane na dzień zamiany lokali odrębnie dla każdego lokalu wg wartości rynkowej każdego lokalu.
      4. W wypadku modernizacji budynku, w którym znajduje się lokal, członek Spółdzielni jest obowiązany wnieść wkład budowlany na sfinansowanie kosztu modernizacji o ile sfinansowanie takie określone zostało przez właściwy organ Spółdzielni.

**Zamiana lokali:**

§ 28

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

Zamiana polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

§ 29

Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni pomiędzy jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

Spółdzielnia może odmówić zgody bez podania przyczyny. W szczególności Spółdzielnia może odmówić zgody na zamianę lokali gdy członek jest dłużnikiem Spółdzielni lub gdy Spółdzielnia uzyska informację, że wnioskowana zamiana narazi na szkodę Spółdzielnię lub jej członków. W tym przypadku wnioskodawcom nie przysługuje żadne roszczenie do Spółdzielni.

§ 30

Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu wymaga aktu notarialnego.

§ 31

Za przeprowadzenie zamiany lokali Spółdzielnia pobiera od każdej ze stron opłatę w wys. 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalanego przez Radę Ministrów.

§ 32

1. Regulamin uchwalono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SPÓŁDZIELCA nr 2 w dniu 27.04.2021 r. przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość zgodnie z art. 35 Prawa Spółdzielczego.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 27.04.2021 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący do tego dnia Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielca we Wrocławiu z dnia 22.01.2007 r. oraz Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i dokonywania zamian mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielca we Wrocławiu z dnia 22.01.2007 r.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej : Tadeusz Kaszczuk**

**Z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej: Krzysztof Koszowski**

**Sekretarz : Krzysztof Kolasiński**

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej : Grzegorz Wąsik**

**Z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej : Dariusz Moszumański**

**Członek Rady: Bogdan Piorun**

**Członek Rady: Krzysztof Siudakiewicz**