

REGULAMIN
rozliczania kosztów związanych z określeniem przedmiotu odrębnej własności
i przeniesieniem własności lokali na członków Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głogówku.

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późn. zm.), zgodnie z postanowieniami Statutu, Rada Nadzorcza uchwala regulamin określający niezbędne koszty związane z określeniem przedmiotu odrębnej własności, przeniesieniem własności lokali oraz zasady ich rozliczania na członków.

§ 1

1. W dniu uchwalenia niniejszego regulaminu Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny gruntów. Wszystkie działki miały założone księgi wieczyste.
2. Wszystkie grunty zarządzane przez Spółdzielnię stanowią jej własnością bądź współwłasność.

§ 2

1. W Spółdzielni został określony przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wszystkich nieruchomości zabudowanych.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności, o której mowa w ust. 1, nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali,
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
 - b) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym dany lokal się znajduje, (art. 6¹ ust. 5 : *za modernizacją, o której mowa w ust. 4, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu*).
 - c) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

§ 3

1. Spółdzielnia zrealizowała prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali we wszystkich nieruchomościach zabudowanych. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych, o których mowa w ust. 1 obejmują w szczególności:
 - opłaty związane z obsługą geodezyjną i inwentaryzacją budynków,
 - koszty związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem lub podziałem jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości,
 - opłaty administracyjne i skarbowe na rzecz instytucji administracji samorządowej, państwowej i sądów (np. opłata za założenie księgi wieczystej),
 - opłaty za sporządzenie aktów notarialnych dotyczących ujednolicenia okresów wieczystego użytkowania działek,
 - koszty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do nieruchomości gruntowych (prawa własności, użytkowania wieczystego),
 - opłaty za czynności związane z ewidencją gruntów i budynków.

§ 4

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, oraz osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego określonych poniżej należności przed podpisaniem aktu notarialnego.
2. Osobę składającą wniosek o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu obciążają należności z tytułu:
 - poniesionych przez Spółdzielnię kosztów prac przygotowawczych określonych w § 3 niniejszego regulaminu,
 - wyceny nieruchomości lokalowej bądź gruntowej przez rzeczoznawcę celem określenia wartości rynkowej, jeżeli dla zmiany tytułu prawnego jest to niezbędne,
 - kosztów czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (ustalenia wysokości rozliczeń finansowych, uzyskania wypisu z rejestru gruntów dotyczącego działki, na której położona jest wyodrębniana nieruchomość, uzyskania odpisu księgi wieczystej założonej na nieruchomości, z której dokonywane będzie wyodrębnienie),
 - kosztów zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej.
2. Na koszty rozliczenia finansowego, o których mowa w ust. 1 osoby wnioskującej o przeniesienie własności lokalu składają się:
 - a) dla członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:
 - spłata przypadających na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
 - spłata 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 innych środków;
 - spłata zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy o której mowa w § 97 Statutu, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.

b) dla członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu garażu murowanego:

- spłata przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- spłata zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

§ 5

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka zainteresowanego przeniesieniem własności jego lokalu.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 maja 2018 r. uchwałą nr 10 /18.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

