

13  
Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr .208/09

z dnia 31.08.2009r.

## REGULAMIN

### rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności odrębnej lokali

#### A. Przepisy prawne

- Ustawa z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U nr 54 poz. 288 z 1995 r., zmiana Dz. U. nr 4 poz. 27 z 2001 r.; Dz. U. nr 240, poz. 2058 z 2002 r.);
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27);
- Ustawa z dnia 19.12.2002 r. zmianie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119, poz. 1116 z 2003 r.);
- Ustawa z dnia 03.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 122 poz. 1024);
- Ustawa z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 125, poz. 873);
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000 r.);
- Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000 r.);
- Przepisy określające finansowanie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego wydane w latach 1957 do 1989;
- Ustawa z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. nr 5 poz. 32 i ostatnia zmiana Dz. U. nr 240 poz. 2058 z 2002 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

Regulamin niniejszy nie dotyczy budownictwa mieszkaniowego finansowanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

## **B. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

### **I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALI Z NOWYCH INWESTYCJI**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może wystąpić po zawarciu umów od 31.07.2007 r. z członkiem spółdzielni stosownie do postanowień art. 10 ust. 1, 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od chwili, gdy stosowne organy wprowadzą przepisy o kredytowaniu i umorzeniu części kredytu lub innej pomocy bezzwrotnej finansującej część kosztów budowy lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych lub finansowane Krajowym Funduszem Mieszkaniowym częściowo umarzalnym.
2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po ukazaniu się przepisów, o których mowa w ust. 1 Regulaminu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Treść umowy określa między innymi warunki gromadzenia wpłaty kwot zaliczkowych na wkład mieszkaniowy oraz przewidywane koszty budowy i ich rozliczenie obciążające członka i źródła ze środków publicznych.
3. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu) lub innych bezzwrotnych środków,
4. Po zakończeniu budowy lokalu, Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Przez okres budowy członkowie wpłacają zaliczki na wkład mieszkaniowy.
6. Rozliczenie kosztów budowy jest dokonywane w dwóch etapach:
  - 1) wstępne – w chwili zasiedlenia na podstawie przybliżonych kosztów budowy;
  - 2) ostatecznie po całkowitym zakończeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej.
7. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie.
8. Wniesione wkłady zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład mieszkaniowy.
9. Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna sfinansowania kosztów budowy zwiększa fundusz zasobowy spółdzielni.
10. Wartość lokali stanowi majątek spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).
11. Zasady ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo budowanych domach określa każdorazowo odrębny regulamin.

## II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO Z RUCHU LUDNOŚCI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadku:

- 1) Jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 2) Jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat w związku z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie ze statutem przez okres 6 miesięcy.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, w przypadku gdy osoby bliskie nie wystąpiły z roszczeniem o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w okolicznościach wyszczególnionych w statucie Spółdzielni, Zarząd ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oczekujący najdłużej.

Członek oczekujący wnosi wartość lokalu na dzień ustanowienia prawa własności lokalu. W przypadku nie zgłoszenia się członków oczekujących, Spółdzielnia ogłasza przetarg. Osoba nie będąca członkiem oczekującym wnosi wartość lokalu w kwocie ustalonej w drodze przetargu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa (po 30.07.2007 r.) do lokalu mieszkalnego nie objętego ustawą z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, Spółdzielnia rozlicza osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu wg zasad obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa (art.4 ust. 1 część końcowa ustawy z dnia 03.06.2005 r. Dz. U. nr 122 poz. 1024 wg brzmienia „do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły” – zdarzeniem jest data wygaśnięcia prawa).

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być większa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminu.

- a) Z wartości rynkowej lokalu, do której prawo wygasło po 30.07.2007 r. potrąca się:
- 1) przypadający na dany lokal niewniesiony wkład mieszkaniowy wynikający z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub ustalonego wkładu mieszkaniowego na lokal z ruchu ludności,
  - 2) niewniesiony wkład mieszkaniowy z tytułu modernizacji budynku,
  - 3) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji (pożyczki z zakładów pracy) z rozliczenia zadania inwestycyjnego,
  - 4) kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych i mediów,
  - 5) koszty określenia wartości rynkowej mieszkania.

Warunkiem wypłaty wkładu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

- b) Następca będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej wartości lokalu wartość rynkową ustaloną na dzień ustanowienia prawa do lokalu.
- c) Następca nie będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość ustaloną w drodze przetargu.
- d) Wkład w wysokości określonej wg zasad podanych w pkt. 2b lub 2c powinien być wniesiony przed notarialnym zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
- e) Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości początkowej i umorzenia lokalu w powiązaniu z funduszem finansującym ten lokal.
3. W przypadku wygaśnięcia po 30.07.2007 r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego objętego ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, Spółdzielnia rozlicza wkład mieszkaniowy z osobą uprawnioną wg wartości rynkowej ustalonej na dzień wygaśnięcia prawa nie wyższej niż wartość uzyskana przez spółdzielnię w przetargu.
- a) Z wartości lokalu potrąca się:
- 1) niewniesiony wkład mieszkaniowy do pełnej wysokości kredytu,
  - 2) niewniesiony wkład modernizacyjny,
  - 3) nominalną kwotę umorzonego kredytu lub dotacji wg rozliczenia zadania inwestycyjnego,
  - 4) wymaganą do spłaty pozostałą część odsetek,

- 5) kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych i mediów,
- 6) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Zwrot pozostałej części wkładu następuje po opróżnieniu lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu.

- b) Następca będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość rynkową ustaloną na dzień ustanowienia prawa własności.
  - c) Następca nie będący członkiem oczekującym wnosi na ustanowienie odrębnej własności lokalu wartość ustaloną w drodze przetargu.
  - d) Kwoty określone w pkt. 3b i 3c winny być wniesione przed notarialnym zawarciem umowy.
  - e) Po ustanowieniu własności odrębnej lokalu następuje zdjęcie ze stanu księgowego wartości początkowej i umorzenia lokalu w powiązaniu z funduszami finansującymi ten lokal.
4. W wypadku wygaśnięcia do 30.07.2007 r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia rozlicza wkład mieszkaniowy wg przepisów ustawy z 15.12.2000 r. z jej zmianami na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.
5. Ustanowienie prawa odrębnej własności na lokale mieszkalne po 30.07.2007 r. bez względu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego są dokonywane na podstawie umów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności.
6. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu przed 24.04.2001 r.
- a) Rozliczenie wkładu do wypłaty – ustalone wg art. 218§ 4 Prawa Spółdzielczego.
    - 1) Wartość lokalu wg członkowskiego kosztu budowy na dzień wygaśnięcia prawa,
    - 2) Minus umorzenie – wartość lokalu poz. 1 x % zużycia budynku,
    - 3) Wartość lokalu netto – poz. 1- poz.2,
    - 4) Wkład zwaloryzowany poz. 3 x % wymaganego wkładu,
    - 5) Potrącenie niewniesionego wkładu mieszkaniowego nominalnego,
    - 6) Wkład do rozliczenia,
    - 7) Z wkładu do rozliczenia potrąca się zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i za media.

Rozliczenie z wkładu następuje po opróżnieniu lokalu, na zasadach ustalonych w statucie Spółdzielni.

- b) Następca członek oczekujący wnosi kwotę wkładu wg wartości rynkowej ustalonej na dzień ustanowienia odrębnej własności lokalu po 30.07.2007 r.

- c) Następca nie będący członkiem oczekującym wnosi kwotę na ustanowienie odrębnej własności lokalu ustalonej w drodze przetargu.

Różnica między kwotą wniesioną przez następcę, a zwaloryzowaną kwotą wkładu określonego w ust. 6 pkt. 4, po pomniejszeniu o kwotę nominalnego umorzenia kredytu odprowadzoną do PKO, stanowi „wolny fundusz obrotowy z tytułu waloryzacji”.

7. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie od 24.04.2001 r. do 30.07.2007 r. wg przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r.
- a) Rozliczenie wkładu do wypłaty:
- 1) wartość rynkowa na dzień wygaśnięcia prawa,
  - 2) wniesiony wkład mieszkaniowy w stosunku do kosztów budowy lokalu = %,
  - 3) zwaloryzowany wkład mieszkaniowy = poz. 1 x % waloryzacji,
  - 4) potrącenia z tytułu zaległości w opłatach,
  - 5) potrącenie za wycenę lokalu wg wartości rynkowej,
  - 6) kwota do wypłaty po opróżnieniu lokalu.
- b) Ustanowienie odrębnej wartości lokalu dla następców wg przepisów ustawy z dnia 14.06.2007 r. obowiązującej od 31.07.2007 r.
- 1) dla członków oczekujących wg wartości rynkowej na dzień ustanowienia własności lokalu,
  - 2) dla niebędących członkami wg wartości uzyskanej w przetargu.
8. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego objętego ustawą z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych w okresie od 24.04.2001 r. do 30.07.2007 r.
- a) Rozliczenie wkładu do wypłaty:
- 1) wartość rynkowa na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu,
  - 2) wniesiony wkład mieszkaniowy w stosunku do kosztów budowy = %,
  - 3) zwaloryzowany wkład mieszkaniowy poz. 1 x %,
  - 4) potrącenia z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediów oraz obciążeń kredytu i odsetek wg normatywu,
  - 5) potrącenia za wycenę lokalu wg wartości rynkowej,
  - 6) kwota do wypłaty po opróżnieniu lokalu,
  - 7) spłacie nie podlegają kredyty i odsetki wynikające z ustawy z dnia 30.11.1995 r.,
  - 8) kwoty te przechodzą do rozliczenia przez spółdzielnię z osiągniętych kwot z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokali.

- b) Następcy (członek oczekujący) wpłacają wartość rynkową, a pozostali nabywcy wartość wynikającą z przetargu na ustanowienie odrębnej własności.
9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem występują osoby bliskie, w przypadkach określonych w statucie Spółdzielni, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wkład mieszkaniowy albo jego zwaloryzowaną część wg wartości rynkowej określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
10. Warunkiem wypłaty należności w tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
11. Członek Spółdzielni uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osobie realizujący roszczenie w trybie określonym w statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
12. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
- 1) Uzupelnienie do pełnego wkładu mieszkaniowego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub kwot wymaganych przy zasiedleniu lokalu z ruchu ludności,
  - 2) uzupełnienia wkładu modernizacyjnego,
  - 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków (pożyczki zakładów pracy) wynikającej z rozliczenia zadania inwestycyjnego,
  - 4) spłaty zadłużenia opłat eksploatacyjnych i mediów.

Rozliczenia te winny być dokonane przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesienie własności lokalu.

W wyniku zawarcia umowy notarialnej następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów oraz umorzeń lokalu w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

13. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego objętego ustawą z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu wynikającego z rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego,
- 2) spłaty kwoty kredytu długoterminowego,
- 3) spłaty części pozostałych odsetek nieumorzonych – 30%,
- 4) uzyskanie umorzenia części pozostałych odsetek – 70%,
- 5) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego modernizacyjnego,
- 6) spłaty należności opłat eksploatacyjnych i mediów.

Rozliczenia te winny być dokonane przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesienie własności lokalu.

Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z PKO kwot kredytu i odsetek od kredytów mieszkaniowych.

W wyniku zawarcia umowy notarialnej następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów oraz umorzeń w powiązaniu z finansującymi ich funduszami.

14. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie ma możliwości budowy lokali mieszkalnych lub użytkowych na zasadach własnościowego prawa do lokalu.

W przypadku wygaśnięcia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 i regulaminu przetargów.

a) Z wartości rynkowej potrąca się:

- 1) niewniesioną kwotę wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub wymaganego wkładu budowlanego na zasiedlone mieszkanie z ruchu ludności,
- 2) uzupełnienie wkładu budowlanego modernizacyjnego,
- 3) kredyt i odsetki obciążające lokal mieszkalny przewidziane do długoterminowej spłaty w wysokościach określonych w ustawie z dnia 30.11.1995 r. o pomocy



państwa w spłacie kredytów i odsetek (w kwotach uzgodnionych z Bankiem w części umorzone odsetki 70%, w części przewidziane do spłaty 30%),

- 4) zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediach,
  - 5) koszty określenia wartości rynkowej.
- b) Następca dokonuje wpłaty kwoty ustalonej w drodze przetargu, z którym jest zawierana umowa notarialna na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- c) Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
- d) W wyniku zawarcia umowy notarialnej następuje zdjęcie z ewidencji księgowej wartości lokalu i gruntów oraz umorzeń w powiązaniu z funduszami ich finansującymi.
15. Na pisemnie żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności po dokonaniu:
- 1) spłaty pełnego wkładu budowlanego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub wymaganego wkładu budowlanego na zasiedlone mieszkanie z ruchu ludności,
  - 2) spłaty wkładu modernizacyjnego,
  - 3) spłaty kredytu i odsetek w przypadku gdy lokal jest objęty ustawą z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów i odsetek po uzyskaniu uzgodnień z PKO o umorzeniu pozostałych odsetek 70% i spłacie odsetek 30%,
  - 4) spłaty zadłużeń eksploatacyjnych i za media.
16. Na pisemne żądanie członka skierowane do Spółdzielni do 31.12.2010 r., któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia zawiera z tym członkiem umowę o przekształcenie prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w formie prawem przewidzianej, po dokonaniu przez niego:
- 1) spłaty wkładu mieszkaniowego wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego lub kwot wkładu na mieszkanie zasiedlone z ruchu ludności,
  - 2) spłaty wkładu modernizacyjnego,

- 3) spłaty nominalnej kwoty umorzonego kredytu lub dotacji wynikającej z rozliczenia zadania inwestycyjnego podlegającej odprowadzeniu do PKO lub Zakładu Pracy, który częściowo umorzył pożyczkę na budownictwo mieszkaniowe,
- 4) spłaty zadłużeń opłat eksploatacyjnych i za media.

W przypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wartość lokalu pozostaje własnością Spółdzielni.

Przeniesienie własności lokalu może nastąpić po uzyskaniu przez Spółdzielnię prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, na których posadowiony jest budynek.

17. W przypadku zbycia, na podstawie aktu notarialnego, przez członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielczego własnościowego prawa do własnościowego do lokalu innej osobie następuje zmiana danych osoby nabywającej lokal na podstawie aktu notarialnego i dodatkowych informacji niezbędnych do ustalenia opłat za użytkowanie lokalu. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładu budowlanego i może dotyczyć tylko mieszkań na które został wniesiony pełny wkład budowlany.
18. Spółdzielnia z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowobudowanym, zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej.

Umowa powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowania lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 2) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów budowy w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego stanowiącą podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przyległych,
- 6) terminów wpłat wkładu budowlanego (zaliczki),
- 7) terminu ustalenia ostatecznego kosztu budowy,
- 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

Koszty budowy są ewidencjonowane jako działalność inwestycyjna. Po zakończeniu inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę notarialną o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Na podstawie aktu notarialnego następuje rozliczenie finansowe poprzez przeniesienie kosztów inwestycji w ciężar zaliczek na wkład budowlany.

**C. DYSPOZYCJE O PRZEZNACZENIE WOLNYCH ŚRODKÓW OBROTOWYCH FUNDUSZU ZASOBOWEGO Z RÓŻNIC WALORYZACJI WKŁADÓW ZA LOKALE ZWOLNIONE I USTANAWIANIE PRAW ODREBNEJ WŁASNOŚCI.**

1. Ustalenie wolnych środków obrotowych dokonuje Zarząd Spółdzielni
2. Decyzje o przeznaczeniu wolnych środków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

**D. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 31.08.2009r. na mocy Uchwały nr 209/09 z dnia 31.08.2009r.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej

Marie Koza

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej

Andrzej Błaszkiwicz