

REGULAMIN
rozliczeń z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu
z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - 1/ Ustawy – Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r, późniejszymi zmianami,
 - 2/ Ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych , z późniejszymi zmianami,
 - 3/ Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r, późniejszymi zmianami,
 - 4/ Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami ,z późniejszymi zmianami,
 - 5/ Ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami,
 - 6/ Statutu Spółdzielni.

II Słowniczek wyrażeń i zwrotów

§ 2

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na dany lokal mieszkalny. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako 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. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów przypadających na dany lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
4. Pod pojęciem modernizacji należy rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
5. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu.
6. Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dwór”.
7. Wartość rynkowa lokalu – wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, z późniejszymi zmianami.
8. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, lub osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

III. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji

§ 3

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy.

§ 4

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy lokalu mieszkalnego dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1/ wstępnie – na podstawie planowanego kosztu budowy wynikającego ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2/ ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, jednak nie później niż 90 dni po ostatecznym odbiorze inwestycji.
5. Zasady rozliczenia kosztów budowy, wnoszenia wkładów mieszkaniowych każdorazowo zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
6. Po zakończeniu budowy lokalu, Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego.

IV. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z obrotu wtórnego

§ 5

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w Statucie.
3. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań lokatorskich między członkami Spółdzielni a członkami innych Spółdzielni lub z osobami posiadającymi lokale mieszkalne w dyspozycji innego zarządcy- wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się na dzień zamiany lokali według wartości rynkowej.
4. **W przypadku zamiany mieszkań lokatorskich z przyczyn socjalno -bytowych rozliczenia wkładu mieszkaniowego dokonuje się jedynie w przypadku wystąpienia różnicy w metrażach.**
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany wnieść w całości wkład mieszkaniowy przed zawarciem umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 6

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 7

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami Statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy

danego lokalu wraz odsetkami. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z ustalonej kwoty wkładu potrąca się:
 - nie wniesioną część wkładu
 - niespłacony kredyt wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, należy za okres zamieszkiwania w lokalu
 - zaległości z tytułu opłat czynszowych i innych
 - należności zasądzone wyrokami sądowymi
 - inne należności

§ 8

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o **przekształcenie** przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Wpływy z wpłat o których mowa w ust.1 pkt. 5 Spółdzielnia przeznacza na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na **uzupełnienie funduszu remontowego** Spółdzielni.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Postanowienia § 8 ust.1 pkt 5 nie dotyczą członków Spółdzielni, którzy skorzystali z pomocy państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami) i aktów wykonawczych do tej ustawy.

§ 9

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę **przeniesienia odrębnej własności lokalu** po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,

- 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
 3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 5, Spółdzielnia przeznacza na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na **uzupełnienie funduszu remontowego** Spółdzielni.
 4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 5. Postanowienia § 9 ust.1 pkt 5 nie dotyczą członków Spółdzielni, którzy skorzystali z pomocy państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych(z późniejszymi zmianami) i aktów wykonawczych do tej ustawy.

V. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu z nowych inwestycji.

§ 10

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia zawiera, w formie pisemnej, umowę o budowę lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany.
4. Wysokość wkładu budowlanego, o którym mowa w ust. 3 odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Rozliczenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie planowanego kosztu budowy wynikającego ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, jednak nie później niż 90 dni po ostatecznym odbiorze inwestycyjnym.
6. Zasady rozliczenia kosztów budowy, wnoszenia wkładów budowlanych każdorazowo zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.

§ 11

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

VI. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu ustanowione w drodze przetargu lub z obrotu wtórnego.

§ 12

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany.
3. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie o której mowa w § 14 ust. 1 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.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni jest obowiązany wnieść w całości wkład budowlany przed zawarciem umowy o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na ratalne uzupełnienie wkładu budowlanego.
7. W wypadku modernizacji budynku, członek któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.
8. Wartość nakładów poczynionych przez członka na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład.
9. Nadwyżkę środków ponad wymagany wkład budowlany, uzyskaną w wyniku przetargu o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przeznacza się na pokrycie kosztów związanych z przetargiem, a w pozostałej części na **uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.**

§ 13

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.

§ 14

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz inne należności.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 15

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (w tym do garażu), Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę **przeniesienia własności lokalu** po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku;
 - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu;
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VII. Przywrócenie członkostwa

§ 16

1. Osoba wykluczona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został pozytywnie rozpatrzony przez Radę Nadzorczą, nie musi uzupełniać wkładu, chyba, że z wkładu zostały pokryte należności wobec Spółdzielni.
2. Jeżeli z wkładu zostały pokryte należności wobec Spółdzielni, osoba ubiegająca się o przywrócenie członkostwa zobowiązana jest uzupełnić wkład wg wartości rynkowej lokalu.

VIII. Zamiana mieszkań przez dłużników

§ 17

Dłużnikowi dokonującemu zamiany mieszkania wypłaca się wkład pomniejszony o jego zobowiązania wobec Spółdzielni. Wkład ten wycenia się wg wartości rynkowej na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

IX. Prawo odrębnej własności

§ 18

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o nabycie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Zasady rozliczania kosztów budowy i przenoszenia ich na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
6. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu.
7. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

8. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 19

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład.

§ 20

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnioną wartość wkładu budowlanego.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

X. Pomieszczenia dodatkowe – adaptowane z części wspólnych nieruchomości

§ 21

1. Członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może ubiegać się o przyznanie **spółdzielczego lokatorskiego prawa do pomieszczenia dodatkowego** przeznaczonego na cele mieszkalne. W tym celu wnosi wkład mieszkaniowy, w wysokości wynikającej z aktualnej wartości rynkowej tego pomieszczenia, wyliczonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2. Na poczet wkładu mieszkaniowego, wymaganego do uzupełnienia z tytułu adaptacji powierzchni dodatkowej, Spółdzielnia zalicza wartość poniesionych nakładów wynikających z przedłożonego kosztorysu, sporządzonego wg aktualnej wartości, zatwierdzonego przez Zarząd.
3. Pozostała część wkładu mieszkaniowego winna być wpłacona przez członka jednorazowo.
4. Koszt określenia wartości rynkowej pomieszczenia dodatkowego obciąża członka.
5. Wpłaty, o których mowa w ust.3 w całości zwiększają fundusz danej nieruchomości.

§ 22

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może ubiegać się o przyznanie **spółdzielczego własnościowego prawa do pomieszczenia dodatkowego** przeznaczonego na cele mieszkalne. W tym celu wnosi wkład budowlany, w wysokości wynikającej z aktualnej wartości rynkowej tego pomieszczenia, wyliczonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2. Na poczet wkładu budowlanego, wymaganego do uzupełnienia, Spółdzielnia zalicza wartość nakładów wynikających z przedłożonego kosztorysu wykonanych robót adaptacyjnych, sporządzonego wg aktualnej wartości, zatwierdzonego przez Zarząd.
3. Pozostała część wkładu budowlanego winna być wpłacona przez członka na warunkach ustalonych przez Zarząd.
4. Koszt określenia wartości rynkowej pomieszczenia dodatkowego obciąża członka.
5. Wpłaty, o których mowa w ust. 3 w całości zwiększają fundusz danej nieruchomości.

§ 23

1. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni, posiadającego **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**, który korzysta z adaptowanego na cele mieszkaniowe pomieszczenia dodatkowego na podstawie **umowy najmu**, Spółdzielnia może zmienić tę formę na umowę o **przyznanie lokatorskiego prawa do tego pomieszczenia**. Członek Spółdzielni ponosi wszelkie koszty związane z przyznaniem tego prawa i dalej idących procedur.
2. Warunkiem podjęcia pozytywnej decyzji przez Zarząd Spółdzielni jest wniesienie przez członka Spółdzielni wkładu mieszkaniowego, wymaganego dla pomieszczenia dodatkowego, wyliczonego na podstawie operatu szacunkowego opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego, w wysokości wynikającej z aktualnej wartości rynkowej tego pomieszczenia.

3. Na poczet wkładu mieszkaniowego, wymaganego do uzupełnienia, Spółdzielnia zalicza członkowi poniesione przez niego nakłady, wynikające z przedłożonego kosztorysu, sporządzonego wg aktualnej wartości, zatwierdzonego przez Zarząd.
4. Do dnia podpisania umowy przyznania lokatorskiego prawa do pomieszczenia dodatkowego, brakująca część wkładu mieszkaniowego związanego z tym pomieszczeniem winna być przez członka Spółdzielni uregulowana jednorazowo.
5. Koszt określenia wartości rynkowej pomieszczenia dodatkowego obciąża członka.
6. Wpłaty, o których mowa w ust. 4 w całości zwiększają fundusz danej nieruchomości.

§ 24

1. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni, posiadającego spółdzielcze **własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**, który korzysta z adaptowanego na cele mieszkalne pomieszczenia dodatkowego na podstawie **umowy najmu**, Spółdzielnia może zmienić tę formę na umowę o przyznanie **własnościowego prawa do tego pomieszczenia**. Członek Spółdzielni ponosi wszelkie koszty związane z przyznaniem tego prawa i dalej idących procedur.
2. Warunkiem podjęcia pozytywnej decyzji przez Zarząd Spółdzielni jest wniesienie przez członka Spółdzielni wkładu budowlanego, wymaganego dla pomieszczenia dodatkowego, wyliczonego na podstawie operatu szacunkowego opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego, w wysokości wynikającej z aktualnej wartości rynkowej tego pomieszczenia.
3. Na poczet wkładu budowlanego, wymaganego do uzupełnienia, Spółdzielnia zalicza członkowi poniesione przez niego nakłady, wynikające z przedłożonego kosztorysu, sporządzonego wg aktualnej wartości, zatwierdzonego przez Zarząd.
4. Do dnia podpisania umowy przyznania własnościowego prawa do pomieszczenia dodatkowego, brakująca część wkładu budowlanego związanego z tym pomieszczeniem winna być przez członka Spółdzielni uregulowana na warunkach ustalonych przez Zarząd.
5. Koszt określenia wartości rynkowej pomieszczenia dodatkowego obciąża członka.
6. Wpłaty, o których mowa w ust. 4 w całości zwiększają fundusz danej nieruchomości.

§ 25

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, oraz włączonego na cele mieszkalne pomieszczenia dodatkowego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o **przekształcenie** przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do całego lokalu.
2. Do przekształcenia o którym mowa w ust. 1 mają zastosowanie warunki dotyczące przekwalifikowania lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe ujęte w § 8 niniejszego regulaminu.

XI. Postanowienia końcowe

§ 26

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy aktów prawnych wymienionych w § 1 ust. 2 oraz postanowienia kodeksu cywilnego.

§ 27

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Nowy Dwór” uchwałą nr 91/2006 z dnia 23.10.2006 r..

Powyższy regulamin obowiązuje od daty uchwalenia.