

**REGULAMIN**  
**ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH**  
**ORAZ PRZENOSZENIA I USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI**

**A. PRZEPISY PRAWNE**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2002r. (Dz.U. Nr 4 z 2001 poz. 27, zmiana ustawa z dnia 19.12.2002r. Dz.U. Nr 240 z 2002r. poz. 2058).
2. Ustawa o własności lokali z dnia 4.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000r.)
3. Ustawa o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5 poz. 32 i ostatnia zmiana Dz.U. Nr 240 poz. 2058 z 2002r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy.

**B. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z nowych inwestycji.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może wystąpić po zawarciu umów od 24.04.2001r. z członkami spółdzielni stosownie do postanowień art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od chwili kiedy wystąpią przepisy o kredytowaniu i umorzeniu części kredytu lub innej pomocy bezzwrotnej finansującej część kosztów budowy lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych.
2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Treść umowy określa między innymi warunki gromadzenia wpłat 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 lokali jest dokonywane w dwóch etapach:
  - 1/ wstępne – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2/ ostateczne – po całkowitym zakończeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku uprawnionych osób do zawarcia umowy o kontynuowanie umów o budowę lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego część zwaloryzowaną biorąc pod uwagę wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę (art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i kwoty wniesionych zaliczek w stosunku do przewidywanych kosztów budowy. Sposób waloryzacji określa umowa o budowę lokali. Kwota waloryzacji wkładu z w/w tytułu obciąża koszty budowy danego lokalu.
8. Kwoty wypłaconych wkładów określonych w ust. 7 wnosi następny członek z którym zawarta została umowa o budowę lokalu.
9. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem, podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.
10. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład mieszkaniowy.
11. Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna sfinansowania kosztów budowy zwiększa fundusz zasobowy spółdzielni.
12. Wartość lokalu stanowi majątek spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).

## **II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z ruchu ludności.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według procentu wniesionego wkładu do pierwotnych kosztów budowy w stosunku do wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia prawa.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w pkt. 1 nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu albo jego części jest opróżnienie lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
4. Z zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego albo jego części nie potrąca się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części

zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego wszelkie wierzytelności i zobowiązania przysługujące jej od członka (w tym opłaty używanie lokalu).
6. Członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie 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.
7. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.  
Postanowienia niniejszego punktu nie dotyczą osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Różnicę z tytułu wkładów mieszkaniowych wypłacanych poprzedniej osobie i wpłaconych wkładów mieszkaniowych przez osoby z którymi zawarto umowy o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali są odnoszone na fundusz remontowy.
9. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych spółdzielni, do których przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu wkłady mieszkaniowe są ustalane na zamiany lokalu do każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej lokalu.  
Z członkami spółdzielni zamieniającymi lokale mieszkalne są zawierane umowy przez spółdzielnię o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.
10. W przypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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.

### **III. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

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 :

- a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
  - c) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
  - d) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem
  - e) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Wartość rynkowa lokalu do celów przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu nie obejmuje wartości dodatkowego trwałego ponadstandardowego wyposażenia lokalu dokonanego przez członka. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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. Umowę o przekształceniu prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe zawiera Zarząd Spółdzielni.
  4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu o której mowa w pkt. 1 obciążają osobę, z którą spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego.
  5. Kwota uzupełniająca wkład budowlany przeznaczona jest na:
    - a/ odprowadzenie do budżetu państwa umorzonego kredytu wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego danego lokalu,
    - b/ w pozostałej części na fundusz remontowy spółdzielni.
  6. W przypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu objętego ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie kredytu i odsetek (art. 6 ustawy z 19.12.2002r.) członek obowiązany jest wnieść:
    - 1/ pełny wkład budowlany tj. spłatę kredytu,
    - 2/ spłatę odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet w wys. określonej w/w ustawą i przepisach wydanych na jej podstawie,
    - 3/ wpłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.

#### IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji.

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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 własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - a/ zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
  - b/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
2. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zwane „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym (zaliczka) na podstawie umowy zbycia w formie aktu notarialnego. Członek nabywający ekspektatywę wchodzi w prawa i obowiązki określone w umowie o budowę lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię. Skutki finansowej wypowiedzenia (zwrot wkładu) i sankcje z tego tytułu określa umowa o budowę lokalu.
4. Rozliczenie kosztów budowy lokali jest dokonywane w dwóch etapach:
  - 1/ wstępne – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2/ ostateczne – po całkowitym rozliczeniu budowy budynku i infrastruktury technicznej na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z ewidencji księgowej.Różnica wstępnie i ostatecznie określonych wkładów jest rozliczana z członkiem, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem podlega on spłacie łącznie z odsetkami według zasad określonych w umowie o kredyt.
6. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład budowlany członka.
7. Wartość lokali stanowi majątek spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).
8. W przypadku modernizacji budynku w którym znajduje się lokal członek jest obowiązany wnieść wkład budowlany na sfinansowanie kosztu

modernizacji o ile sfinansowanie takie określone zostało przez właściwy organ (ZPCz, RN).

## **V. Rozliczenie wkładów budowlanych na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z ruchu ludności.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa po potrąceniu nie wniesionej części wkładu budowlanego (kredyt bankowy).
2. Z wartości rynkowej prawa ustalonej w sposób określony w pkt. 1 potrąca się obciążające dany lokal odsetki skapitalizowane i wykupione przez budżet.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa ustalona w sposób określony w pkt. 2 nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Rozliczenie finansowe z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi następuje po opróżnieniu lokalu mieszkalnego.
5. Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości określonej w przetargu na ustalenie wkładu budowlanego na mieszkanie własnościowe.
6. Zamiany mieszkań do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz zbywania na rzecz innych osób następuje w formie aktów notarialnych. Zobowiązania z tytułu spłaty kredytu i odsetek przechodzą na nabywców (zapis w akcie notarialnym).
7. Postanowienia dotyczące ustalania wkładów budowlanych na spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali.

## **VI. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.**

1. Prawo odrębnej własności z nowych inwestycji.
  - 1/ Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.  
Umowa powyższa powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać m.in. zasady wnoszenia zaliczek na wkład budowlany.
  - 2/ Członek spółdzielni wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie w wysokości pełnych kosztów budowy przypadających na

jego lokal. Jeżeli koszty budowy zostały sfinansowane zaciągniętym przez spółdzielnię kredytem, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

- 3/ Z chwila zawarcia umowy o budowę powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu tzw. Ekspektatywą”.  
Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym notarialnie.
- 4/ Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
- 5/ Wniesiony wkład budowlany po rozwiązaniu umowy podlega zwrotowi wg zasad określonych w umowie o budowę lokalu lub poprzez zbycie ekspektatywy we własnym zakresie przez członka na rzecz innej osoby.
- 6/ Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność po zakończeniu budowy lub na żądanie członka gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
- 7/ Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokalu następuje na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów w księgach rachunkowych spółdzielni. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego.
- 8/ Wartość lokalu nie zwiększa majątku spółdzielni. Poniesione nakłady na budowę lokalu obciążają wniesiony wkład budowlany.
- 9/ Postanowienia zawarte pkt. 1 do 8 znajdują zastosowanie przy zawieraniu przez spółdzielnię umowy o budowę lokali użytkowych i garaży.

## 2. Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu.

- 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:
  - a/ spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budowa lokalu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - b/ uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,

- c/ splaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tyt. kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości w której znajduje się lokal w wielkościach określonych w zasadach spłat kredytów przez członków przed zaciągnięciem kredytu,
  - d/ splaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - e/ wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części.. Wartość rynkowa lokalu do celów przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własność odrębną nie obejmuje wartości dodatkowego trwałego ponadstandardowego wyposażenia lokalu dokonanego przez członka. 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. Różnica przeznaczona jest na zwrot umorzonego kredytu uzyskanego przy rozliczeniu zadania inwestycyjnego i w pozostałych części na uzupełnienie funduszu remontowego.
- 2/ Wkład mieszkaniowy waloryzuje się proporcjonalnie (wg % wymaganego wniesienia ustalonego przy rozliczaniu zadania inwestycyjnego) do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
- 3/ Umowa o przeniesienie własności może być zawarta po spełnieniu wymogów określonych w pkt. 1.
- 4/ Koszty zawarcia umowy, jak opłaty rzeczoznawcy, notarialne i sądowe pokrywa zainteresowany członek.
3. Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu objętego przepisami ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.
- 1/ Na żądanie członka spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego po wniesieniu przez niego:
    - a/ wszelkich długów związanych z tym lokalem
    - b/ splaty przypadającej na jego lokal kredytów i odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet w wysokości określonej w ustawie z dnia 30.11.1995r. i przepisach wydanych na jej podstawie.



- c/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązania spółdzielni z tyt. kredytu i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości w której znajduje się lokal w wysokościach określonych w zasadach spłat kredytu przez członków przed zaciągnięciem kredytu
  - d/ wpłaty kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny.
- 2/ Koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności odrębnej lokalu pokrywa zainteresowany członek.
4. Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 1/ Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w tym do garażu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
    - a/ spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
    - b/ spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości w której znajduje się lokal w wielkościach określonych w zasadach spłat kredytu przez członków przed zaciągnięciem kredytu,
    - c/ spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań związanych z budową a w szczególności zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2/ Koszty zawarcia umowy notarialnej i sądowej pokrywa zainteresowany członek.
5. Postanowienia określone w ust. 4 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni, lokali użytkowych i garaży, jeżeli nakłady na ich budowę w pełnym zakresie ponieśli najemcy lokali, choćby nie byli członkami spółdzielni.

## **VII. Zbycie praw odrębnej własności lokali spółdzielczych wolnych w sensie prawnym.**

- 1. Lokale spółdzielcze wolne w sensie prawnym mogą pochodzić z zwolnienia lokali mieszkalnych na rzecz spółdzielni przez byłych członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu i nie zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu innemu członkowi.

2. Lokale te w związku z wypłatą zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych byłym członkom są sfinansowane z bieżących środków pieniężnych spółdzielni.
3. Sprzedaż lokali wolnych w sensie prawnym może nastąpić w drodze przetargu, który ogłasza spółdzielnia. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Sprzedaż lokalu następuje poprzez zawarcie umowy sprzedaży potwierdzonej aktem notarialnym i wpisem do ksiąg wieczystych nabywcy.
5. Kwoty uzyskane ze sprzedaży lokalu są przeznaczone na:
  - 1/ spłatę kredytu i odsetek obciążających ten lokal objętych ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów i odsetek
  - 2/ spłatę kredytu i pożyczek zaciągniętych na budowę lokali nie objętych w/w ustawą,
  - 3/ zwrot umorzenia kredytu uzyskanego przy rozliczeniu kosztów inwestycyjnych budowy lokali na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
  - 4/ pokrycie kosztów sprzedaży lokali (odmówienie, modernizacja, wycena, przetargi i inne.),
  - 5/ pozostałą kwotę wolnych środków obrotowych na fundusz remontowy.

### **VIII. Wyksięgowanie wartości lokali i ewidencji księgowej.**

1. Wartość księgowa lokali na które została zawarta umowa o przeniesieniu własności odrębnej lokali tj. wartość początkowa i umorzenie oraz wkłady podlega zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale lub innych rozrachunków finansujących te lokale (fundusz zasobowy wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, fundusze waloryzacji wkładów).
2. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali następuje na podstawie umowy o przeniesienie własności odrębnej lokalu i aktów notarialnych.
3. Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych następuje w proporcji wartości początkowej i umorzeń danego lokalu do wartości początkowej obiektów nieruchomości z którą związany jest ten lokal np. m<sup>2</sup>p.u. lokalu do m<sup>2</sup>p.u. budynku i części ułamkowych wartości praw wieczystego użytkowania gruntów lub wartości gruntów.
4. Nie podlegają wyksięgowaniu z ksiąg wartości początkowe i umorzenia stanowiące mienie spółdzielni.  
Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku przeniesienia praw własności lokali w części finansującej mienie spółdzielni są przeznaczone na fundusz zasobowy spółdzielni.

## **IX. Inne postanowienia.**

1. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu przez członka w przypadku jego zwolnienia jest dokonywane za pośrednictwem spółdzielni w ramach wartości rynkowej lokalu.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie bezpośrednio postanowienia ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawy z 15.12.2000r. zmienionej ustawą z 19.12.2002r. o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie spółdzielni.
3. W sprawach nietypowych nie przewidzianych w niniejszym Regulaminie i przepisach określonych w ust. 2 decyzje podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy na posiedzeniu w dniu 23.05.2007r. Uchwałą Nr 10/2007 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Urszula Janicka