

REGULAMIN

WNOSZENIA OPŁAT NA FUNDUSZ PRZEKSZTAŁCENIOWY

Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” w Krakowie

Niniejszy Regulamin uwzględnia zapisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o *przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* oraz postanowienia Uchwały Nr 3/2019/RN Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” z dnia 22.05.2019 r. w sprawie utworzenia Funduszu Przekształceniowego, która to uchwała przewiduje, że w przypadku gdy w ramach środków rozliczanych z Funduszu Przekształceniowego Spółdzielnia dokona wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu i uzyska przysługującą jej bonifikatę od tej opłaty, zasady rozliczenia tej opłaty jednorazowej z członkami Spółdzielni i osobami nie będącymi członkami a zobowiązanymi do uiszczania opłat na Fundusz Przekształceniowy, zostaną uregulowane w odrębnym regulaminie lub zasadach rozliczania tych wydatków, uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Regulamin uwzględnia również fakt, iż Spółdzielnia w dniach 25.03.2019 r i 19.12.2019 r. dokonała wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie posiadanych udziałów w gruntach związanych z nieruchomościami, których dotyczy Regulamin.

§ 1

Ilekcóż w niniejszym Regulaminie jest mowa, bez bliźszego określenia, o:

- 1) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Energetyk” w Krakowie;
- 2) **Zarządzie** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie;
- 3) **Radzie** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie;
- 4) **Regulaminie** – rozumie się przez to niniejszy „Regulamin wnoszenia opłat na fundusz przekształceniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie”;
- 5) **Funduszu Przekształceniowym** – rozumie się przez to Fundusz, utworzony w Spółdzielni na podstawie Uchwały Nr 3/2019/RN Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” z dnia 22.05.2019 r. w sprawie utworzenia Funduszu Przekształceniowego;
- 6) **opłacie jednorazowej** – rozumie się przez to zapłaconą przez Spółdzielnię opłatę jednorazową do Gminy Miasta Krakowa z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości wspólnej („podbudynkowej”), powiększonej o koszty i opłaty sądowe związane z wpisami do ksiąg wieczystych własności gruntów oraz wykreśleniem roszczeń Gminy; dot. to gruntów pod budynkami przy ul. Heila 10 i 12; al. Pokoju 87 i 89; ul. Lasówka 40 i 44; ul. Centralna 38a,

ul. Łanowa 43c, ul. Mityry 3, ul. Śląska 8a/Lubelska 18b; ul. Śląska 10; prawo wniesienia takiej opłaty wynika z zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

§ 2

1. Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady dokonywania wpłat na Fundusz Przekształceniowy oraz gospodarowania środkami Funduszu i ich rozliczania z członkami Spółdzielni oraz innymi osobami zobowiązanymi do wnoszenia tych wpłat.
2. Fundusz Przekształceniowy jest celowym funduszem własnym Spółdzielni, na którym gromadzone są środki przeznaczone na:
 - 1) pokrycie kosztów opłaty przekształceniowej wniesionej do Gminy Miasta Krakowa z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości wspólnej („podbudynkowej”), powiększone o koszty i opłaty sądowe związane z wpisami do ksiąg wieczystych własności gruntów, wykreśleniem roszczeń Gminy oraz opłaty skarbowe, dla następujących nieruchomości: przy ul. Heila 10 i 12; al. Pokoju 87 i 89; ul. Lasówka 40 i 44; ul. Centralna 38a, ul. Łanowa 43c; ul. Mityry 3; ul. Śląska 8a/Lubelska 18b; ul. Śląska 10.
 - 2) odtworzenie rezerw finansowych Spółdzielni uruchomionych na pokrycie preferencyjnych kosztów opłaty przekształceniowej.

§ 3

1. Fundusz Przekształceniowy tworzony jest z wpłat:
 - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
2. Wpłaty na Fundusz Przekształceniowy ewidencjonowane są na oddzielnym koncie Spółdzielni, z przeznaczeniem wyłącznie na cele określone w § 2 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
3. Obowiązek dokonywania wpłat na Fundusz Przekształceniowy nie obejmuje członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami którzy są właścicielami lokali – tj. posiadają prawo odrębnej własności do lokalu i stosowny udział w gruncie. Osoby te dokonują wnoszenia opłaty przekształceniowej bezpośrednio na rzecz Gminy.

§ 4

1. Wysokość obciążeń na Fundusz Przekształceniowy zróżnicowana została ze względu na różne koszty opłaty przekształceniowej wniesionej przez Spółdzielnię za przekształcenie poszczególnych nieruchomości.
2. Wysokość obciążeń przypadających na lokal mieszkalny wyliczana jest poprzez podzielenie tej części opłaty jednorazowej zapłaconej przez

Spółdzielnię za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wspólnej („podbudynkowej”), która przypada na położone w obrębie tej nieruchomości lokale mieszkalne zajmowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, przez łączną powierzchnię użytkową tych lokali, a następnie pomnożenie uzyskanej kwoty przez powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego.

3. Wszyscy wymienieni w § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu użytkownicy lokali, na których ciąży obowiązek dokonywania wpłat na poczet Funduszu Przekształceniowego, mogą dokonać jednorazowej spłaty przypadającej na ich lokal części zapłaconej opłaty jednorazowej lub dokonywać wpłat w formie miesięcznych odpisów na Fundusz Przekształceniowy, na zasadach określonych w § 5 i § 6 niniejszego Regulaminu.
4. Użytkownik lokalu, który zamierza dokonać jednorazowej spłaty przypadającej na jego lokal części zapłaconej opłaty jednorazowej, winien złożyć w tej sprawie pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. Osoby, które wniosku takiego nie złożyły, obowiązane są do dokonywania wpłat na Fundusz Przekształceniowy w formie miesięcznych obciążeń.

§ 5

1. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach numer **10 i 12** przy **ul. Heila** w Krakowie, wysokość obowiązującej od **01.05.2020** r. stawki obciążeń na Fundusz Przekształceniowy ustalona zostaje w wysokości **9,78 zł / m² / rocznie**.
2. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach numer **87 i 89** przy **al. Pokoju** w Krakowie, wysokość obowiązującej od **01.05.2020** r. stawki obciążeń na Fundusz Przekształceniowy ustalona zostaje w wysokości **17,80 zł / m² / rocznie**.
3. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach numer **40 i 44** przy **ul. Lasówka** w Krakowie, wysokość obowiązującej od **01.05.2020** r. stawki obciążeń na Fundusz Przekształceniowy ustalona zostaje w wysokości **6,64 zł / m² / rocznie**.
4. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynku numer **38a** przy **ul. Centralnej 38a** w Krakowie, wysokość obowiązującej od **01.05.2020** r. stawki obciążeń na Fundusz Przekształceniowy ustalona zostaje w wysokości **10,95 zł / m² / rocznie**.
5. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynku numer **43c** przy **ul. Łanowej** w Krakowie, wysokość obowiązującej od **01.05.2020** r. stawki obciążeń na Fundusz Przekształceniowy ustalona zostaje w wysokości **17,24 zł / m² / rocznie**.
6. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynku numer **3** przy **ul. Mityry** w Krakowie, wysokość obowiązującej od **01.05.2020** r. stawki obciążeń na Fundusz Przekształceniowy ustalona zostaje w wysokości **18,65 zł / m² / rocznie**.
7. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynku numer **8a** przy **ul. Śląskiej** w Krakowie oraz w budynku numer **18b** przy **ul. Lubelskiej** w Krakowie, wysokość obowiązującej od **01.05.2020** r. stawki obciążeń na Fundusz Przekształceniowy ustalona zostaje w wysokości **7,14 zł / m² / rocznie**.

8. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynku numer **10** przy **ul. Śląskiej** w Krakowie, wysokość obowiązującej od **01.05.2020** r. stawki obciążeń na Fundusz Przekształceniowy ustalona zostaje w wysokości **0,39 zł / m² / rocznie**.
9. Określona w ust. 1 - 8 roczna stawka obciążeń na Fundusz Przekształceniowy została ustalona przy uwzględnieniu wysokości kwoty, jaką użytkownicy tych lokali mieszkalnych opłacaliby w ciężar opłaty eksploatacyjnej na pokrycie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów, która obowiązywała w dniu przekształcenia w prawo własności gruntów oraz przy uwzględnieniu uzyskanej przez Spółdzielnię bonifikaty z tytułu wniesienia opłaty jednorazowej, jak również przy założeniu zwrotu poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w okresie 16 miesięcy kalendarzowych licząc od dnia 01.01.2019 r.
10. Wszyscy wymienieni w § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu użytkownicy lokali, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 3 niniejszego Regulaminu, obowiązani są do dokonywania miesięcznych wpłat na poczet Funduszu Przekształceniowego w wysokości ustalonej jako iloczyn powierzchni użytkowej zajmowanego przez nich lokalu i stawki obciążeń na Fundusz, określonej w ust. 1-8 podzielonych na 12 miesięcy.

§ 6

1. Osoby wymienione w § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu obowiązane są do dokonywania wpłat na poczet Funduszu Przekształceniowego w terminie wnoszenia opłat czynszowych, tj. z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, począwszy od dnia 01.05.2020 r.
2. Obowiązek dokonywania wpłat na poczet Funduszu Przekształceniowy ustaje z chwilą zgromadzenia na Funduszu środków finansowych czasowo przeznaczonych przez Spółdzielnię na sfinansowanie opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości. Ostateczna decyzję w sprawie zakończenia dokonywania wpłat na Fundusz oraz likwidacji Funduszu Przekształceniowego podejmie Rada Nadzorcza na podstawie analizy finansowej przedstawionej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 7

1. Wszyscy wymienieni w § 3 ust. 1 niniejszego Regulaminu użytkownicy lokali, na których ciąży obowiązek dokonywania wpłat na poczet Funduszu Przekształceniowego, są zobowiązani dokonać jednorazowo pozostałej jeszcze do spłaty a przypadającej na ich lokal części zapłaconej przez Spółdzielnię opłaty jednorazowej w przypadku:
 - 1) zamiaru zbycia, darowizny lub zamiany, posiadanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) zamiaru zamiany lub przekształcenia w prawo odrębnej własności, posiadanego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zamiaru przekształcenia w prawo odrębnej własności, posiadanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Osoby, które zamierzają dokonać czynności prawnej wskazanej w ust. 1, zobowiązane są do uiszczenia jednorazowo pozostałej jeszcze do spłaty a przypadającej na ich lokal części zapłaconej przez Spółdzielnię opłaty

- jednorazowej, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, nie później jednak aniżeli przed dniem poprzedzającym dokonanie planowanej czynności.
3. Spółdzielnia może wstrzymać się z wydaniem zaświadczenia potwierdzającego tytuł prawny do posiadanego lokalu osobie, która zgłosiła zamiar dokonania czynności prawnej wskazanej w ust. 1 a związanej z prawem do lokalu gdy nie zostanie przedłożony dowód uiszczenia jednorazowo pozostałej jeszcze do spłaty a przypadającej na dany lokal części zapłaconej przez Spółdzielnię opłaty jednorazowej.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Energetyk” w dniu 22.04.2020 r. uchwałą nr 1/2020/RN i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.