

Załącznik nr 4

do Regulaminu sprzedaży lokali odzyskanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej WSM nr 113/2017 z dnia 01.06.2017 r.

REGULUJĄCY ZASADY DOKUMENTOWANIA ROZLICZEŃ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH LOKALI MIESZKALNYCH ODZYSKANYCH I POSTAWIONYCH DO DYSPOZYCJI WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego (budowlanego)

1. Rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych (budowlanych) lokali mieszkalnych odzyskanych będących w dyspozycji WSM, przeznaczonych do sprzedaży, dla których wygasło spółdzielcze lokatorskie (własnościowe) prawo do lokalu, dokonuje się w Biurze Zarządu WSM po zaistnieniu wszystkich okoliczności określonych w § 3 Regulaminu rozliczeń wkładów mieszkaniowych I budowlanych w WSM, stanowiący załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 81/2011 z dnia 12.12.2011r.
2. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego (budowlanego) z osobami uprawnionymi następuje niezwłocznie po zbyciu lokalu zgodnie z § 12 ust. 2 i 3 Regulaminu sprzedaży lokal odzyskanych przez WSM.
3. Zlecenie operatu szacunkowego wymaganego do ustalenia wartości rynkowej wkładu podlega kompetencji Z-cy Prezesa ds. Inwestycji i Remontów i wycena następuje zgodnie z § 5 ust. 3 Regulaminu.
4. Rozliczenie wkładu sporządza się na wniosek Działu Członkowsko-Lokalowego na drukach:
 - a) Wniosek o rozliczenie wkładu — druk A (sporządza Dział CL),
 - b) Zestawienie kosztów i opłat poniesionych w związku z odzyskaniem lokalu - druk B (sporządza Osiedle).
 - c) Rozliczenie Wkładu Mieszkaniowego —druk C (sporządza Dział KE).
5. Celem kompletnego ustalenia potrąceń z wkładu oraz ostatecznego rozliczenia lokalu, Administracja Osiedla po odbiorze lokalu, przesyła do Działu Członkowsko-Lokalowego zestawienie wszystkich kosztów i opłat poniesionych w związku z ustaniem prawa do lokalu - na druku nr B.
6. Rozliczenia wkładu dokonuje się w oparciu o art. 11 ust. 2¹ i 2² i 17¹¹ i 17¹² ustawy a spółdzielniach mieszkaniowych. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - a) Przypadająca na dany lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy (budowlany),
 - b) Nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych,
 - c) Kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1, w tym koszty:
 - kosztów procesów o zapłatę należności wobec Spółdzielni,
 - kosztów egzekucji komorniczej poniesionych przez Spółdzielnię (w tym eksmisji)
 - pozostałych kosztów i opłat związanych z utrzymaniem i odzyskaniem lokalu, poniesionych przez Spółdzielnię, a obciążających użytkownika lokalu.
 - d) Koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
7. Kwotę wynikającą z rozliczenia wkładu zwraca się osobie uprawnionej po uzyskaniu kwoty należnej z tytułu sprzedaży.

Załącznik nr 4

do Regulaminu sprzedaży lokali odzyskanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej WSM nr 113/2017 z dnia 01.06.2017 r.

II. Rozliczenie z Administracją Osiedla lokalu sprzedanego w przetargu

1. Po dokonaniu ostatecznego rozliczenia wkładu oraz wpłacie kwoty ze sprzedaży lokalu, Biuro Zarządu wystawia dla Administracji Osiedla notę uznaniową na pokrycie kwot należnych osiedlu tytułem ostatecznego rozliczenia danego lokalu.
2. Nota uznaniowa wystawiana jest w oparciu o Zestawienie wszystkich kosztów i opłat poniesionych przez Osiedle w związku z ustaniem prawa do lokalu sporządzanym na druku nr B.

Są to w szczególności:

- a) Potrącone kwoty zadłużenia wg tytułów wykonawczych wraz z zasądzonymi odsetkami oraz inne kwoty potrącone z wkładu obciążające użytkownika lokalu,
 - b) Koszty egzekucji komorniczej poniesione przez Spółdzielnię (w tym eksmisji),
 - c) Koszty niezbędnego remontu lokalu, dokonanego na koszt osiedla.
3. Administracja Osiedla może wystąpić o uznanie dodatkowych kwot związanych z odzyskaniem lokalu. Zarząd jest zobowiązany do rozpatrzenia tego wniosku. Kwota dodatkowego uznania dla osiedla nie może być wyższa niż różnica pomiędzy kwotą uzyskaną ze sprzedaży lokalu w przetargu a kwotą zwróconą osobie uprawnionej tytułem rozliczenia wkładu. Kwota ta nie może być zwrócona przed rozliczeniem wszystkich długów.
 4. W przypadku, gdy kwota wkładu jest niewystarczająca na pokrycie potrąceń wykazanych w pkt 1.6 niniejszego załącznika, Zarząd WSM podejmuje każdorazowo decyzję o ewentualnym pokryciu kosztów Osiedla z pozostałych środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu.
 5. W stosunku do kwoty zadłużenia niepokrytego wkładem mieszkaniowym (budowlanym) Zarząd WSM każdorazowo podejmuje decyzję o dalszej procedurze windykacyjnej.
 6. Powyższe uregulowania dotyczą również rozliczenia kaucji lokali mieszkalnych