

REGULAMIN

określający czynności przy wyodrębnianiu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na os. Przylesie w Jabłonie

§ 1

Regulamin określający czynności przy wyodrębnianiu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie (Spółdzielnia) powstał w oparciu o przepisy zawarte w:

- Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 438) – (usm).
- Ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 790).
- Wytycznych Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK, Bank) zawartych w procedurze procesu wyodrębniania na własność lokalu mieszkalnego, do którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ogłoszonych na stronie banku pod adresem www.bgk.pl

§ 2

1. Lokale mieszkalne wybudowane z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wyodrębniane na własność.
2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat wynikających z art. 12 ust. 1 usm.

§ 3

Członek posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, który chce wyodrębnić lokal na własność składa do Spółdzielni wniosek o przeniesienie własności lokalu według Załącznika nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 4

1. Spółdzielnia składa do BGK wnioski (wraz z wymaganymi dokumentami) o ustalenie wysokości zadłużenia i umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniany na własność lokal oraz wprowadzenie zmian w umowie kredytu.
2. Dodatkowe dokumenty wymagane do złożenia wniosku:
 - Zestawienie wszystkich lokali w budynkach objętych umową kredytu.

- Uchwała Zarządu Spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali podjęta zgodnie z art. 42 usm.
 - Zaświadczenie starosty o samodzielności wszystkich lokali w budynku lub o samodzielności lokali objętych wnioskiem.
 - Dokumentacja powykonawcza budynku lub inwentaryzacja, lub inne dokumenty, które stanowiły podstawę do wydania zaświadczeń o samodzielności lokali w budynkach objętych umową kredytu.
 - Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej (dotyczy kredytowanej nieruchomości).
 - Wypis z rejestru/kartoteki budynków (dotyczy kredytowanej nieruchomości).
 - Lista członków Spółdzielni w budynkach mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego przez BGK.
 - Zestawienie spłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Na podstawie złożonego wniosku Bank będzie wystawiał zaświadczenia aktualizacyjne o wysokości zadłużenia i umorzenia przypadającego na wyodrębniane lokale mieszkalne w okresie nie dłuższym niż pół roku od daty podjęcia przez Bank decyzji w sprawie zmiany warunków umowy kredytu i/lub zgody na bezciężarowe ustanowienie odrębnej własności lokali objętych wnioskiem. Bank poinformuje Spółdzielnię o tej dacie pisemnie.

§ 5

1. BGK dokonuje kontroli prawidłowości sporządzenia wniosku i jego kompletności oraz prawidłowości sporządzenia załączonej do wniosku dokumentacji, a następnie sprawdza zgodność wniosku z dokumentacją kredytową.
2. Po stwierdzeniu zgodności z posiadaną dokumentacją kredytową Bank przesyła do Spółdzielni informację o wysokości opłaty za analizę wniosku i wystawienie zaświadczenia o zadłużeniu.

§ 6

1. Opłaty za analizę wniosku w ramach umowy kredytu, za dokumenty wymagane przez Bank do złożenia tego wniosku oraz aneks do umowy kredytowej, rozliczane będą na liczbę lokali, z których złożono wniosek o ustalenie wysokości zadłużenia.
2. Procedowanie pojedynczego wniosku o przekształcenie i wyodrębnienie lokalu możliwe będzie w każdym momencie pod warunkiem poniesienia przez wnioskodawcę całości opłat przewidzianych przez BGK w procedurze.

3. Zarząd Spółdzielni niezwłocznie zawiadamia członka o wysokości opłat określonych przez BGK i opłat za dokumenty dołączone do wniosku oraz o 7 dniowym terminie ich uiszczenia.
4. Członek wpłaca na konto Spółdzielni zaliczkę na poczet poniesionych kosztów w kwocie określonej przez Spółdzielnię. Zaliczka będzie podlegała rozliczeniu po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu lub po pisemnej rezygnacji z wykupu.

§ 7

1. Bank wylicza wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal na ostatni dzień miesiąca poprzedzający wystawienie zaświadczenia.
2. Bank wystawia zaświadczenie o wysokości zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal i umorzenia części kredytu przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny (niezmienną).
Opłatą (wg taryfy banku) pobraną przez BGK za zaświadczenie zostaje obciążony członek.
3. Po otrzymaniu zaświadczenia z BGK, Spółdzielnia przekazuje je członkowi.
4. Członek po otrzymaniu zaświadczenia, niezależnie od podjętej przez siebie decyzji przystąpienia do dalszej procedury lub rezygnacji z wykupu, ponosi opłaty za czynności bankowe określone przez BGK i opłaty za dokumenty dołączone do wniosku – zgodnie z § 6 ust. 4 niniejszego Regulaminu.
5. W przypadku pozytywnej decyzji, Członek składa oświadczenie (Załącznik nr 2), że przystępuje do dalszej procedury i określa termin wpłaty środków finansowych na podane konto bankowe Spółdzielni. Wpłacone środki Spółdzielnia przekazuje na rachunki wskazane przez Bank (odpowiednio na rachunek BGK i rachunek Funduszu Dopłat).
6. Spółdzielnia zawiera z BGK ramowy aneks do umowy kredytu i wnosi opłatę za jego sporządzenie, którą obciąża członka.
7. Kwoty wskazane w zaświadczeniu o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany lokal powinny wpłynąć na wskazane przez bank rachunki w miesiącu, w którym zaświadczenie zostało wystawione. W przeciwnym wypadku wymagane jest złożenie wniosku o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego i wniesienie opłaty za jego wystawienie.
8. Jeżeli termin określony w ust. 5 nie zostanie dotrzymany, Zarząd Spółdzielni składa wniosek o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego i wnosi opłatę (wg taryfy banku) za jego wystawienie, którą obciąża członka.
9. BGK wystawia zaświadczenie aktualizacyjne zawierające wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal (na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego wystawienie zaświadczenia) oraz wysokość umorzenia części kredytu przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny (niezmienną).

10. Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia członka o wysokości opłaty określonej przez BGK w zaświadczeniu aktualizacyjnym.
11. Członek wpłaca środki z tytułu zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz umorzenia przypadającego na lokal na wskazany rachunek Spółdzielni.
12. Spółdzielnia przedkłada w BGK zestawienie spłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali na formularzu udostępnionym przez bank.
13. BGK weryfikuje poprawność wysokości dokonanych wpłat.

§ 8

1. Spółdzielnia przedkłada w BGK aktualne, sporządzone na ostatni dzień miesiąca, w którym wniesione były spłaty związane z wyodrębnianiem lokali, zestawienie lokali w budynkach kredytowanych ze środków KFM oraz listę Członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia wnosi opłatę za wystawienie oświadczenia o spłacie przypadającego na wyodrębniany lokal zadłużenia kredytowego oraz umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny (wg taryfy banku), którą obciąża członka.
3. BGK przygotowuje i wystawia oświadczenie o spłacie zadłużenia kredytowego oraz umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal, które stanowi podstawę do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

§ 9

1. Spółdzielnia ustala termin zawarcia umowy notarialnej wyodrębnienia i przeniesienia na członka własności lokalu.
2. Opłaty za dokumenty niezbędne do zawarcia aktu notarialnego, wynagrodzenie notariusza za czynności związane z zawarciem umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności lokalu.

§ 10

Regulamin określający czynności przy wyodrębnianiu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z KFM w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie został zatwierdzony przez Zarząd Uchwałą nr 23 z dnia 26.04.2024 r.