 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	Regulamin Wyodrębnienia na własność lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku	<i>Komórka organizacyjna PF</i>
		Wydanie 01

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 43/2017
Rady Nadzorczej z dnia 28.11.2017 r.

Egzemplarz P.C./...K.. nr 4.

REGULAMIN

wyodrębnienia na własność lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku.

Podstawa prawna:

1. § 81 pkt 26 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013.1222 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 2015. 2071.)
4. Wytyczne Banku Gospodarstwa Krajowego zawarte w procedurze procesu wyodrębniania na własność lokalu mieszkalnego do którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ogłoszone na stronie internetowej banku pod adresem: BGK.pl w zakładce Program wspierania społecznego budownictwa mieszkaniowego.

§ 1

1. Lokale mieszkalne wybudowane z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wyodrębnione na własność.
2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. 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 u s m, w terminie podanym przez Spółdzielnię.

§ 2

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, chcący wyodrębnić lokal mieszkalny składa do Spółdzielni wniosek o przeniesienie własności lokalu wg załącznika nr 1 do regulaminu oraz wniosek o spłatę kredytu wg załącznika nr 2 do regulaminu.

§ 3

1. Spółdzielnia składa do BGK wnioszek o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny oraz wprowadzenie zmian w umowie kredytu ze środków b. KFM wraz z załącznikiem nr 1 do tego wniosku.
Wzory tych dokumentów stanowią załącznik nr 3 i 4 do regulaminu.
2. Dodatkowe dokumenty wymagane do złożenia wniosku do BGK:
 - a) Zestawienie wszystkich lokali w budynku (budynkach) kredytowych ze środków b. KFM (**załącznik nr 5**),
 - b) Uchwała Zarządu Spółdzielni, określająca przedmiot odrębnej własności lokali podjęta zgodnie z art. 42 u s m,
 - c) Zaświadczenie starosty o samodzielności lokalu/lokali objętego/objętych wnioskiem lub zaświadczenie o samodzielności wszystkich lokali w budynku,
 - d) inwentaryzacja budynku stanowiąca podstawę do wydania zaświadczeń o samodzielności wszystkich lokali w budynku objętym umową kredytu,
 - e) wycena nieruchomości stanowiącej podstawowe zabezpieczenie spłaty zadłużenia z tytułu kredytu uwzględniająca wyodrębnienie lokali, sporządzona zgodnie z wymogami banku na potrzeby określenia wartości prawnych zabezpieczeń kredytu (gdy minęło więcej niż 12 miesięcy od sporządzenia poprzedniej),
 - f) aktualne odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości, stanowiących podstawowe i dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu, o ile nie zostały złożone w banku w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku,
 - g) wyrys z mapy ewidencyjnej gruntu (dotyczy kredytowanej nieruchomości),
 - h) wypis z rejestru budynku (dotyczy kredytowanej nieruchomości),
 - i) lista Członków Spółdzielni w budynku mieszkalnym, wybudowanym z udziałem kredytu udzielonego przez BGK (**załącznik nr 6**),
 - j) zestawienia spłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (**załącznik nr 7**).

§ 4

1. Bank Gospodarstwa Krajowego dokonuje kontroli prawidłowości sporządzenia wniosku oraz kompletności i prawidłowości sporządzenia załączonej do wniosku dokumentacji. Po stwierdzeniu zgodności wniosku z posiadaną dokumentacją kredytową Bank przysyła w oparciu o ramowy aneks do umowy kredytu zawarty ze Spółdzielnią Mieszkaniową, informację o wysokości należnej **opłaty za analizę wniosku oraz za wystawienie zaświadczenia o zadłużeniu.**
2. Bank wylicza wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniony lokal na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego wystawienie zaświadczenia oraz dzienną wysokość odsetek przypadających na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny.
3. Po ustaleniu przez Bank wysokości kwoty zadłużenia oraz wysokości dokonanego umorzenia części kredytu, przypadających na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny, Spółdzielnia Mieszkaniowa może zdecydować o niezawieraniu aneksu dopuszczającego wyodrębnienie na własność lokali mieszkalnych finansowanych przy udziale kredytu ze środków b. KFM (dotyczy to np. sytuacji, w której po wydaniu przez Bank zaświadczeń o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny członkowie spółdzielni zrezygnują z dokonania odpowiednich spłat i wyodrębnienia lokali na własność).

§ 5

Opłaty za czynności bankowe wykonywane w BGK w związku z wyodrębnieniem na własność lokalu mieszkalnego, do którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (pobierane zgodnie z Taryfą opłat i prowizji):

1. opłaty związane z wyodrębnianym na własność lokalem mieszkalnym:
 - wystawienie zaświadczenia o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny – 100 zł
 - wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny – 50 zł
 - wystawienie, na wniosek Kredytobiorcy, oświadczenia stwierdzającego, że po dokonaniu spłaty zobowiązań przypadających na wyodrębniony lokal, Bank wyda oświadczenie, które będzie stanowiło podstawę do przeniesienia na Nabywcę własności lokalu mieszkalnego bez obciążenia hipotecznego – 100 zł
 - wystawienie oświadczenia o spłacie przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami i umorzenia oraz o wyrażeniu zgody na bez ciężarowe wyodrębnienie tego lokalu – 50 zł.
2. Opłaty związane z wnioskiem o ustalenie zadłużenia i umorzenia przypadającego na lokal i zmianą warunków umowy (niezależnie od liczby lokali objętych wnioskiem):
 - analiza pierwszego wniosku w ramach umowy kredytu – od 1.000 zł do 5.000 zł,
 - analiza kolejnego wniosku w ramach tej samej umowy kredytu (po podpisaniu aneksu do umowy kredytu) – od 500 zł do 3.500 zł,
 - aneks do umowy kredytu (zawierany przy pierwszym wniosku w ramach umowy kredytu) – od 500 zł do 3.000 zł.

OPŁATY: za analizę wniosku w ramach umowy kredytu, za aneks do umowy kredytu oraz za sporządzenie operatu szacunkowego będą rozliczane na liczbę lokali, z których zgłoszono chęć wyodrębnienia własności.

§ 6

1. Członek po otrzymaniu zaświadczenia o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, niezależnie od podjętej przez siebie decyzji przystąpienia do dalszej procedury lub rezygnacji z wykupu, obowiązany jest do wniesienia opłat wymienionych w pkt 2 załącznika nr 1.
2. W przypadku pozytywnej decyzji Spółdzielnia określa termin wpłaty środków finansowych wynikających z zadłużenia kredytowego i umorzenia związanych z wyodrębnieniem lokalu oraz podaje numer konta, na które środki mają być wpłacone.
Wpłacone środki Spółdzielnia przekazuje na rachunki wskazane przez Bank (odpowiednio na rachunek BGK i rachunek Funduszu Dopłat).
3. Jeśli kwoty wskazane w zaświadczeniu o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal nie wpłyną na wskazane konto w miesiącu, w którym zaświadczenie zostało wystawione, konieczne będzie wystąpienie z wnioskiem o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego. Za wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego członek zobowiązany będzie do wniesienia należnej bankowi opłaty w wysokości 50 zł.

§ 7

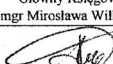

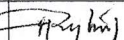
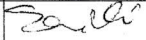
Po dokonaniu spłaty zadłużenia kredytowego oraz umorzenia zgodnie z podanymi kwotami w zaświadczeniu, członek otrzymuje z banku za pośrednictwem Spółdzielni zaświadczenie o spłacie stanowiące podstawę do zawarcia umowy notarialnej odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

§ 8

Po otrzymaniu zaświadczenia strony ustalają termin zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza za czynności dokonywane przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności – wyodrębnienia.

§ 9

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28.11.2017 r. (Uchwała nr .../2017)

Opracował: Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych/ Główny Księgowy mgr Mirosława Wilkołek	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny mgr Krzysztof Kędziora	Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekr. Rady Nadzorczej. inz. Jan Pyszniak	Przew. Rady Nadzorczej dr Konrad Sawicki		
				28.11.2017	28.11.2017

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdniku

Uchwała Nr 43/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku
z dnia 28.11.2017r.

w sprawie - uchwalenia „Regulaminu wyodrębnienia na własność lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku, działając na podstawie § 81 pkt 26 Statutu

postanawia:

§ 1

Uchwalić „Regulamin wyodrębnienia na własność lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku”, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

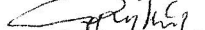
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Za uchwałą oddano³..... głosów

Przeciw uchwale oddano⁰..... głosów

Sekretarz Rady Nadzorczej


inż. Jan Pyszniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


dr Konrad Sawicki

RADCA PRAWNY
LB-436
Jerzy Mroczek