



REGULAMIN

ustanawiania odrębnej własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (**Dz.U. 2020 poz. 275**),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (**Dz.U. 2020 poz. 1465**),
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (**Dz.U. 2019 poz. 2195**),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu z dnia 05 czerwca 2013 r. - **§ 52, 53, 54, 59.**
- Regulamin przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu **z dnia 25 listopada 2020 r.**

WSTĘP

W ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nowelą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, została wprowadzona możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) kredytu na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane finansowane ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (dalej: KFM).

Ze względu na specyfikę prawno-finansową spółdzielczości mieszkaniowej wprowadzono rozwiązania szczególne dla osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zainteresowanych wyodrębnieniem lokalu na własność.

BGK obsługuje procedurę wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (na podstawie wniosków złożonych w BGK do 30 września 2009 r.). Spłaty zobowiązań kredytowych, wymagane przy wyodrębnianiu lokali pomniejszają zadłużenie kredytobiorców w BGK, natomiast spłaty przypadającej na dany lokal mieszkalny części umorzenia kredytu lub ewentualnej nadwyżki między środkami uzyskanymi ze sprzedaży lokalu mieszkalnego a kwotą zobowiązań przypadających na ten lokal i wskaźnika kosztów własnych kredytobiorcy w kosztach realizacji przedsięwzięcia podlegają spłacie do Funduszu Dopłat w BGK.

Niniejszy Regulamin określa szczegółową procedurę oraz wszystkie czynności niezbędne przy wykupie mieszkań współfinansowanych ze środków byłego KFM w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

§ 1

Lokale mieszkalne wybudowane z udziałem kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM mogą być wyodrębnione na własność.

Ustanawianie własności lokalu na żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 2

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat wynikających z art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w terminie określonym w art. 12 ust. 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu chcący wyodrębnić lokal mieszkalny składa do Spółdzielni wniosek (druk) o wyodrębnienie. Wnosi opłatę jednorazową za przygotowanie dokumentów do wyodrębnienia. Zarząd Spółdzielni składa wniosek do BGK Oddział w Poznaniu o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny oraz o wprowadzenie zmian w umowie kredytowej.

§ 3

BGK dokonuje kontroli prawidłowości sporządzenia wniosku oraz jego kompletności. Przesyła do Spółdzielni informację o wysokości należnej opłaty za analizę wniosku oraz za wystawienie zaświadczenia o zadłużeniu. (Opłaty za analizę zgodnie z taryfą banku wynoszą w granicach od 1 000,00 zł do 5 000,00 zł, a zaświadczenia o zadłużeniu i umorzeniu 100,00 zł, zmiany w umowie od 500,00 zł do 3 000,00 zł).

§ 4

Po otrzymaniu z banku informacji Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia członka o wysokości należnej opłaty za rozpatrzenie wniosku. Członek w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji reguluje podaną kwotę na rachunek bankowy Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni. Po tej czynności bank rozpatruje wniosek, wylicza wysokość zadłużenia z dzienną wysokością odsetek przypadających na lokal, wylicza wysokość umorzenia części kredytu (stałą) oraz wystawia zaświadczenie o wysokości zadłużenia. Członek reguluje opłatę w wysokości 100,00 zł i otrzymuje zaświadczenie. Zaświadczenie jest ważne tylko miesiąc od dnia wydania. W przypadku zdezaktualizowania się zaświadczenia, BGK może wydać zaświadczenie aktualizujące, które jest ważne 1 miesiąc od dnia wydania i jego koszt wynosi 50 zł. Cała procedura bankowa, związana z uzyskaniem zaświadczenia o wysokości zadłużenia trwa około 2 miesiące od dnia złożenia wniosku do banku.

§ 5

Jeżeli członek po otrzymaniu zaświadczenia podejmuje decyzję o wykupie lokalu, składa w Spółdzielni oświadczenie, że przystępuje do dalszej procedury i określa termin wpłaty środków finansowych. Członek wpłaca środki na podane konto bankowe Spółdzielni. Wnosi opłatę w wysokości 500,00 zł – 3 000,00 zł za wniesienie zmian w umowie kredytowej. Członek Spółdzielni ma 6 miesięcy na dokonanie wykupu mieszkania na odrębną własność.

§ 6

Po dokonaniu spłaty zadłużenia kredytowego z odsetkami oraz umorzenia zgodnie z podanymi kwotami w zaświadczeniu oraz terminie (w przypadku zdezaktualizowania się zaświadczenia zachodzi konieczność ubiegania się o ponowne aktualne zaświadczenie – tzw. zaświadczenie aktualizujące). Członek otrzymuje z banku za pośrednictwem Spółdzielni oświadczenie o spłacie i o

możliwości wykupu mieszkania, stanowiące podstawę do zawarcia umowy notarialnej odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych. Opłata za wydanie oświadczenia wynosi 50 zł.

§ 7

Po otrzymaniu oświadczenia Zarząd Spółdzielni ustala umowny termin zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza za czynności dokonywane przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności – wyodrębnienia.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego budowę finansowano przy wykorzystaniu środków KFM, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zgodnie z Regulaminem przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu z dnia **25.11.2020 r.**

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, pomniejszoną o kwoty wynikające z zaświadczenia o wysokości zadłużenia i umorzenia przypadających na lokal, o którym mowa w § 4 niniejszego Regulaminu, a także opłaty bankowe związane ze spłatą całości kredytu i odsetek, które przedstawione są w tabeli kończącej niniejszy Regulamin, oraz koszty wyceny lokalu i koszty przetargu (zgodnie z Regulaminem przetargowym).

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadająca na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.

Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (opłaty eksploatacyjne).

Gdy członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, odda mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni zrzekając się członkostwa w Spółdzielni, to Spółdzielnia występuje do BGK z wnioskiem o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniany lokal mieszkalny. Spłata zadłużenia następuje ze środków uzyskanych z przetargu ogłaszanego przez Spółdzielnię na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego obciążonego kredytem z byłego KFM. Do wniosku o ustalenie wysokości zadłużenia, Spółdzielnia dołącza oświadczenie o tym, że lokal jest wolny i kto w nim ostatnio zamieszkiwał oraz protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego.

4. Wyceny wartości rynkowej lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy powołany przez Spółdzielnię na koszt zdającego lokal.

5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu wraz z wymeldowaniem i uzyskanie przez Spółdzielnię dokumentów z BGK o spłaconym kredycie oraz innych zaświadczeń.

§ 9

Przy czynnościach przenoszenia własności lokali obowiązują postanowienia niniejszego Regulaminu oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz Statutu Spółdzielni.

§ 10

Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9 z dnia 25.11.2020 r., wchodzi w życie do stosowania z dniem uchwalenia.

ZESTAWIENIE OPŁAT ZWIĄZANYCH Z WYODRĘBNIENIEM NA WŁASNOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ Z WNIOSEM O USTALENIE ZADŁUŻENIA I UMORZENIA PRZYPADAJĄCEGO NA LOKAL I ZMIANĄ WARUNKÓW UMOWY (LOKALE FINANSOWANE Z KFM)

Opłata za przygotowanie dokumentów do wyodrębnienia	155,00 zł
Opłata za analizę wniosku u ustalenie zadłużenia i umorzenia przypadającego na lokal	od 1 000,00 zł do 5 000,00 zł
Opłata za zmianę umowy kredytu (aneks)	od 500,00 zł do 3 000,00 zł
Opłata za zaświadczenie o zadłużeniu i umorzeniu (ważne 1 miesiąc od dnia wydania)	100,00 zł
Opłata za zaświadczenie aktualizujące o zadłużeniu i umorzeniu (ważne 1 miesiąc od dnia wydania)	50,00 zł
Opłata za oświadczenie o możliwości wykupu mieszkania	50,00 zł
Opłata notarialna za podpisanie aktu notarialnego	ok. 1 000,00 zł
oraz inne opłaty przewidziane przepisami i procedurami bankowymi	

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Luboniu
62-030 Luboń, ul. Żabikowska 62
tel. 61 899 46 80
Identyfikator: 000488786
NIP 777-00-02-429

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gościewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Marek Radwański