

## REGULAMIN

określający czynności przy wyodrębnianiu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

### § 1

Regulamin określający czynności przy wyodrębnianiu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szadółki” w Gdańsku powstał o przepisy zawarte w:

1. Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz.1596 z późn.zm.),
2. Ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 2015 poz. 2071),
3. Wytycznych Banku Gospodarstwa Krajowego zawartych w procedurze procesu wyodrębniania na własność lokalu mieszkalnego do którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ogłoszone na stronie banku pod adresem [www.bgk.pl](http://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, z którym Spółdzielnia zawarła umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa 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 oraz terminu podanego w pkt.1<sup>2</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 3

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

### § 4

1. Spółdzielnia składa wnioski wraz z wymaganymi dokumentami do Banku Gospodarstwa Krajowego o ustalenie wysokości zadłużenia i umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębnianie na własność lokal oraz wprowadzenie zmian w umowie kredytu.

2. Dodatkowe dokumenty wymagane do złożenia do BGK:

- zestawienie wszystkich lokali w budynku kredytowanym ze środków KFM.
- Uchwała Zarządu Spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali podjęta zgodnie z art.42 usm.
- Zaświadczenie starosty o samodzielności lokalu/lokali objętego/objętych wnioskiem lub zaświadczenie o samodzielności wszystkich lokali w budynku.

- Dokumentacja powykonawcza budynku lub inwentaryzacja, lub inne dokumenty, które stanowiły podstawę do wydania zaświadczeń o samodzielności lokali w budynku objętym umową kredytu.
- Wycena nieruchomości stanowiącej podstawowe zabezpieczenie spłaty zadłużenia z tytułu kredytu uwzględniająca wyodrębnienie lokali, sporządzoną zgodnie z wymogami Banku na potrzeby określenia wartości prawnych zabezpieczeń kredytu (gdy minęło więcej niż 12 miesięcy od sporządzenia poprzedniej).
- Aktualne odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości stanowiących podstawowe i dodatkowe zabezpieczenie spłaty zadłużenia z tytułu kredytu o ile nie zostały złożone w Banku w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku.
- Wrys z mapy ewidencyjnej gruntów (dotyczy kredytowanej nieruchomości).
- Wypis z rejestru budynku (dotyczy kredytowanej nieruchomości).
- Lista Członków Spółdzielni w budynku mieszkalnym wybudowanym z udziałem kredytu udzielonego przez BGK.
- Zestawienie spłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## §5

1. Bank Gospodarstwa Krajowego dokonuje kontroli prawidłowości sporządzenia wniosku i jego kompletności oraz prawidłowości sporządzenia załączonej do wniosku dokumentacji a następnie sprawdza zgodność wniosku z dokumentacją kredytową po stwierdzeniu zgodności z posiadaną dokumentacją kredytową Bank przesyła do Spółdzielni informację o wysokości opłaty za analizę wniosku i wystawienie zaświadczenia o zadłużeniu.
2. Bank wylicza wysokość zadłużenia na wyodrębniany lokal na ostatni dzień miesiąca poprzedzający wystawienie zaświadczenia oraz dzienną wysokość odsetek przypadających na wyodrębniany lokal mieszkalny.
3. Po ustaleniu przez Bank wysokości kwoty zadłużenia oraz wysokości umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, Spółdzielnia może zdecydować o niezawieraniu aneksu dopuszczającego wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych finansowanych przy udziale kredytu z KFM w przypadku gdy po wydaniu zaświadczeń przez Bank członkowie zrezygnują z dokonania odpowiednich spłat i wyodrębniania lokali.

## § 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. W związku z wysokimi opłatami przypadającymi na lokal Zarząd SM „Szadółki” ustala dwa terminy na składanie wniosków w ciągu roku 30 czerwiec i 31 grudzień.
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.



## § 7

1. Bank Gospodarstwa Krajowego wystawia zaświadczenie zawierające wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal (na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego wystawienie zaświadczenia) i dzienną wysokość odsetek oraz wysokość umorzenia części kredytu (niezmienną). Opłatą (wg. taryfy banku) pobraną przez BGK za zaświadczenie zostaje obciążony członek.
2. Po otrzymaniu zaświadczenia z BGK, Spółdzielnia przekazuje je członkowi.
3. 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 w wykupu obowiązany jest do wniesienia opłat za czynności bankowe określone przez BGK i opłat za dokumenty dołączone do wniosku.
4. 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)
5. Jeżeli kwoty wskazane w zaświadczeniu o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany lokal wpłyną na wskazane przez bank rachunki w miesiącu, w którym zaświadczenie zostało wydane, nie jest wymagany wniosek o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego.
6. Jeżeli termin określony w pkt. 5 nie zostanie dotrzymany, Zarząd SM „Szadółki” składa wniosek o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego i wnosi opłatę (wg. taryfy banku) za jego wystawienie, którą obciąża członka.
7. Bank Gospodarstwa Krajowego wystawia zaświadczenie aktualizacyjne zawierające wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal (na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego wystawienie zaświadczenia) i dzienną wysokość odsetek oraz wysokość umorzenia części kredytu (niezmienną).
8. Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia członka o wysokości opłaty określonej przez BGK w zaświadczeniu aktualizacyjnym.
9. Zarząd SM „Szadółki” przedkłada w BGK zestawienie spłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali na formularzu udostępnionym przez bank.
10. Bank Gospodarstwa Krajowego weryfikuje poprawność wysokości dokonanych wpłat.
11. Spółdzielnia wnosi opłatę za wystawienie oświadczenia o spłacie przypadającego na wyodrębniany lokal zadłużenia kredytowego oraz umorzenia (wg. taryfy banku), którą obciąża członka.
12. Bank Gospodarstwa Krajowego przygotowuje i wystawia oświadczenie o spłacie zadłużenia kredytowego oraz umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal, które za pośrednictwem Spółdzielni przekazane zostaje członkowi i stanowi podstawę do

uzyskania przez niego prawa odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych, w formie aktu notarialnego.

§ 8

1. Zarząd SM „Szadółki” ustala termin zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu.
2. Opłaty za dokumenty niezbędne do zawarcia aktu notarialnego, wynagrodzenie notariusza za czynności związane z zawarciem umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności lokalu.

§ 9

Regulamin określający czynności przy wyodrębnianiu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szadółki” w Gdańsku został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 2/263 z dnia ...22.02.2021r.

Załącznik nr 1

.....  
(imię i nazwisko członka Spółdzielni)

Gdańsk, dn. ....

Ul. Ostrołęcka .....  
80-180 Gdańsk

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szadółki”  
ul. Piotrkowska 9  
80-180 Gdańsk

WNIOSEK

o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu środków finansowych z KFM.

Stosownie do art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017r. poz. 1596 z późniejszymi zmianami) wnoszę o przeniesienie na mnie własności lokalu mieszkalnego nr ..... przy ul. Ostrołęckiej ..... w Gdańsku, wybudowanego przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, do którego posiadam spółdzielcze lokatorskie prawo na podstawie umowy z dnia .....

Jednocześnie wnoszę o ustalenie wysokości kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków KFM, kredytu oraz umorzenia jego części, przypadającego na w/w lokal mieszkalny.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się z Regulaminem określającym czynności przy wyodrębnianiu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szadółki” i zostałem/am poinformowany/a o wysokości związanych z niniejszym wnioskiem kosztów dotyczących spłaty kredytu, złożenia i uzyskania dokumentów z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz zawarcia aktu notarialnego. Zobowiązuję się do przestrzegania zawartej w regulaminie procedury związanej z wyodrębnianiem lokali i poniesienia wszystkich wymienionych kosztów.

.....  
(czytelny podpis współmałżonka)

.....  
(czytelny podpis członka Spółdzielni)

Tożsamość osoby składającej oświadczenie potwierdzona przez pracownika SM „Szadółki” w Gdańsku

.....  
(podpis pracownika Spółdzielni)



Załącznik nr 2

Gdańsk, dn. ....

.....  
(imię i nazwisko członka Spółdzielni)

.....  
Ul. Ostrołęcka .....  
80-180 Gdańsk

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szadółki”  
ul. Piotrkowska 9  
80-180 Gdańsk

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że przystępuję do dalszej procedury spłaty udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków KFM kredytu oraz umorzenia jego części, przypadającego na lokal mieszkalny do którego posiadam spółdzielcze lokatorskie prawo.

Termin wpłaty środków finansowych na podane konto bankowe Spółdzielni nastąpi dnia

.....

.....  
(czytelny podpis współmałżonka)

.....  
(czytelny podpis członka Spółdzielni)

Tożsamość osoby składającej oświadczenie potwierdzona przez pracownika SM „Szadółki” w Gdańsku

.....  
(podpis pracownika Spółdzielni)

# Uchwała Nr 2/263/2021

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZADÓŁKI” w Gdańsku

z dnia 22.02.2021r.

w sprawie zatwierdzenia

**„Regulaminu określającego czynności przy wyodrębnieniu lokali  
wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego  
Funduszu Mieszkaniowego”.**

W oparciu o postanowienia § 62 ust.1 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

## § 1

1. Zatwierdza „Regulamin określający czynności przy wyodrębnieniu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego”
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 – stanowi załącznik do uchwały.

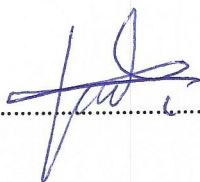
## § 2

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Za przyjęciem uchwały głosowało .....<sup>5</sup> członków Rady Nadzorczej.

Przeciw uchwale głosowało .....<sup>0</sup> członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....  


Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....  
