

Uchwała nr 14 / 3 /2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej
z dnia 29 lipca 2021 r

**w sprawie: uchwalenia Regulaminu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych,
do których zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
wybudowanych z wykorzystaniem środków finansowych z Krajowego
Funduszu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana
Batorego w Łęcznej**

Na podstawie § 40 ust. 13,40, § 100 ust. 2,3,4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r. oraz § 7 ust.1 pkt. 13,40
Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego
w Łęcznej z dnia 23 czerwca 2018 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. STEFANA BATOREGO W ŁĘCZNEJ
POSTANAWIA

§ 1

Uchwalić Regulamin wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych, do których zostało
ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wybudowanych z wykorzystaniem
środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi.

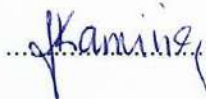
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

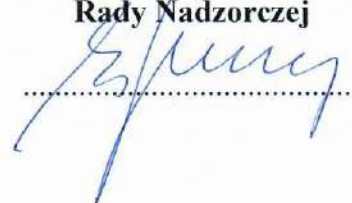
§ 4

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....


Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

.....


za uchwałą : - 8 członków
przeciw uchwale - 0 członków
wstrzymujących: - 0 członków

RADCA PRAWNY
Lb 1190

Michał Karwat

Regulamin

**wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych, do których zostało ustanowione
spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wybudowanych z wykorzystaniem środków
finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**

w

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (t.j. Dz.U.2020. 1465)
2. Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2019.2195)
3. § 103 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r.
4. § 42 ust. 13, 40 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r.
5. Wytyczne Banku Gospodarstwa Krajowego w przedmiocie procesu wyodrębniania na własność lokalu mieszkalnego, do którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na stronie internetowej bgk.pl/fundusze i programy/ wsparcie społecznego budownictwa czynszowego

§ 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 Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawarła umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat wynikających z art. 12 ust. 1 i 13 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.(Dz.U. .2020. 1465) w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 2

Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. Wierzbowa 1 w Łęcznej składa do Spółdzielni wniosek o:

- przeniesienie własności lokalu
 - spłatę kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego wraz z odsetkami
 - umorzenia części kredytu przypadającego na wyodrębniony na własność lokal
- zgodnie z załącznikami nr 1 i 2 stanowiących integralną część Regulaminu.

§ 3

1. Spółdzielnia składa wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o ustalenie zadłużenia oraz części umorzenia kredytu, przypadających na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny oraz o wprowadzenie zmian w umowie kredytu ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz załącznik nr 1 do wniosku.

2. Dodatkowymi dokumentami do składanego wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego są:
- zestawienie wszystkich lokali w budynku objętych umową kredytu
 - uchwała Zarządu Spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokalu zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - zaświadczenie Starosty o samodzielności wszystkich lokali w budynku objętym wnioskiem,
 - inwentaryzacja lokali w budynku, która stanowiła podstawę do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu w budynku objętym umową kredytową,
 - 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),
 - aktualne odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości, stanowiących podstawowe i dodatkowe zabezpieczenie spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, o ile nie zostały złożone z banku o okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku,
 - wyrisy z mapy ewidencyjnej gruntów kredytowanej nieruchomości,
 - wypisy z rejestru budynku kredytowanej nieruchomości,
 - lista członków Spółdzielni w budynku mieszkalnym,
 - zestawienie opłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali.
3. Spółdzielnia składa wniosek ze wszystkimi załącznikami w wersji papierowej w Oddziale Banku obsługującym Spółdzielnię. Ponadto wniosek wraz z załącznikiem nr 1 do wniosku składany jest w wersji elektronicznej na adres email Oddziału Banku.

§ 4

1. Bank Gospodarstwa Krajowego dokonuje kontroli prawidłowości sporządzenia wniosku oraz kompletności i prawidłowości sporządzenia załączonej do wniosku dokumentacji.
2. Spółdzielnia wnosi opłaty za analizę wniosku oraz wystawienie zaświadczenia (potwierdzenie wpłaty Spółdzielnia wysyła na adres email Oddziału Banku lub przekłada w Banku).
3. Bank wylicza wysokość:
 - zadłużenia przypadającego na wyodrębniony lokal (na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego wystawienie zaświadczenia) oraz dzienną wysokość odsetek przypadających na lokal,
 - umorzenia części kredytu przypadającego na lokal mieszkalny (niezmienną).
4. Po ustaleniu przez Bank wysokości kwoty zadłużenia oraz kwoty dokonanego umorzenia części kredytu przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny Spółdzielnia może zdecydować o nie zawieraniu aneksu dopuszczającego wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych finansowanych przy udziale kredytu ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (dotyczy np. sytuacji, w której po wydaniu przez Bank zaświadczenia o wysokości zadłużenia kredytowego

i umorzenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny członkowie Spółdzielni zrezygnują z dokonania odpowiednich spłat i wyodrębniania lokali na własność).

§ 5

1. Spłata zadłużenia i umorzenia przypadającego na wyodrębniony lokal mieszkalny może być wniesiona dopiero po zawarciu aneksu ramowego.
2. Członek Spółdzielni po otrzymaniu zaświadczenia o wysokości zadłużenia i umorzenia przypadającego na wyodrębniony lokal mieszkalny niezależnie od podjętej decyzji (dalsza procedura uwłaszczeniowa lub rezygnacja z niej) obowiązany jest do uiszczenia opłat wymienionych w pkt. 2 załącznika nr 1.
3. Członek Spółdzielni wpłaca środki finansowe w tytułu zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz umorzenia przypadającego na lokal mieszkalny w określonym terminie przez Spółdzielnię i na wskazany nr rachunku bankowego.
4. Spółdzielnia wpłaca środki finansowe z tytułu zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz umorzenia przypadającego na lokal mieszkalny na rachunki wskazane przez Bank (odpowiednio na rachunek Banku Gospodarstwa Krajowego i Funduszu Dopłat).
5. Po dokonaniu spłaty zobowiązań przypadających na wyodrębniony lokal mieszkalny Spółdzielnia może wystąpić do Banku z wnioskiem o wydanie oświadczenia stanowiącego podstawę do przeniesienia na Nabywcę własności lokalu mieszkalnego bez obciążenia hipotecznego.
6. W przypadku gdy Członek Spółdzielni będzie ubiegał się o kredyt przeznaczony na spłatę zobowiązań przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, Bank udzielający kredytu może wymagać przedłożenia w/w oświadczenia przed podjęciem decyzji kredytowej lub uruchomieniem kredytu.
7. Jeśli kwoty wskazane w zaświadczeniu o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany lokal mieszkalny nie wpłyną na wskazane konto w miesiącu, w którym zaświadczenie zostało wystawione, zachodzi konieczność wystąpienia do Banku o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego i wniesienia opłaty za jego wystawienie.

§ 6

Opłaty za czynności bankowe wykonywane w Banku Gospodarstwa Krajowego

w związku z wyodrębnieniem na własność lokalu mieszkalnego, do którego zostało

ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (pobierane zgodnie z

Taryfą opłat i prowizji):

1. Opłaty związane z wyodrębnionym na własność lokalem mieszkalnym:
 - a) wystawianie zaświadczeń:
 - o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny - 100,00zł
 - aktualizującego o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny - 50,00zł

- b) wystawianie oświadczeń:
 - na wniosek Kredytobiorcy stwierdzającego, że po dokonaniu spłaty zobowiązań przypadających na wyodrębniony lokal mieszkalny Bank wyda oświadczenie, które będzie stanowiło podstawę do przeniesienia na Nabywcę własności lokalu mieszkalnego bez obciążenia hipotecznego - 100,00zł.
 - o spłacie przypadającego na wyodrębniony lokal mieszkalny zadłużenia kredytowego wraz odsetkami i umorzenia oraz o wyrażeniu zgody na bez ciężarowe wyodrębnienie tego lokalu - 50,00zł.
- 2. Opłaty związane z wnioskiem o ustalenie zadłużenia i umorzenia przypadającego na lokal mieszkalny i zmiana warunków umowy (niezależnie od liczby lokali objętych wnioskiem):
 - a) za analizę pierwszego wniosku w ramach umowy kredytu – od 1000,00zł do 5000,00zł
 - b) kolejnego wniosku w ramach tej samej umowy kredytu (po podpisaniu aneksu do umowy kredytu) - od 500,00zł do 3500,00zł
 - c) aneksu do umowy kredytu (zawierany przy pierwszy wniosku w ramach umowy kredytu) – od 500,00zł do 3000,00zł

Uwaga!

Wniosek składany przez Spółdzielnię może dotyczyć ustalenia zadłużenia i umorzenia przypadającego na dowolną liczbę wyodrębnionych na własność lokali mieszkalnych kredytowanych w ramach jednej umowy kredytu.

Opłata dotyczy analizy wniosku i nie jest zwielokrotniona, jeżeli wniosek dotyczy więcej niż jednego lokalu.

§ 7

1. Po dokonaniu spłaty zadłużenia kredytowego oraz umorzenia zgodnie podanymi kwotami w zaświadczeniu, członek Spółdzielni otrzymuje z Banku za pośrednictwem Spółdzielni zaświadczenie o spłacie stanowiące podstawę do zawarcia umowy notarialnej przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych.
2. Po otrzymaniu w/w zaświadczenia Strony ustalają termin zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu mieszkalnego.

§ 8

Wynagrodzenie Notariusza za czynności dokonywane przy zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają członka Spółdzielni.

§ 9

Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 5/1/2019 z dnia 26 lutego 2019 r.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej w Łęcznej w dniu 29 lipca 2021 r. Uchwałą Nr/14/3/2021

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**



**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

