

Proces wyodrębnienia na własność lokalu mieszkalnego do którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

1. Decyzja o wyodrębnieniu lokali na własność

- Członek spółdzielni mieszkaniowej składa do SM wniosek o wyodrębnienie na własność lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
- Zarząd SM, zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podejmuje uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości (o ile uchwała nie została podjęta we wcześniejszym okresie).

UWAGA: W przypadku, gdy uchwała określająca przedmiot własności lokali nie zawiera wszystkich elementów wymienionych w art. 42 ww. u stawy, Bank może wystąpić o przedstawienie przez SM dokumentów uzupełniających.

2. Wniosek SM do BGK

- SM pobiera ze strony internetowej Banku i wypełnia wniosek o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu, przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, oraz o wprowadzenie zmian w umowie kredytu oraz załącznik numer 1 do wniosku (stanowiące jeden plik excel).

UWAGA: Zamieszczony na stronie internetowej Banku plik zawierający wniosek wraz z załącznikiem nr 1 do wniosku jest dostosowany do sytuacji, w której wyodrębnienie na własność lokalu mieszkalnego następuje z jednej nieruchomości (objętej jedną księgą wieczystą) kredytowanej w ramach jednej umowy kredytu. W innych przypadkach SM powinna zwrócić się do Banku o odpowiednie dostosowanie pliku.

- SM składa wniosek o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu, przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, oraz o wprowadzenie zmian w umowie kredytu.

UWAGA: Wniosek wraz ze wszystkimi załącznikami należy złożyć w wersji papierowej w Oddziale obsługującym Kredytobiorcę. Ponadto wniosek wraz z załącznikiem nr 1 do wniosku należy złożyć w wersji elektronicznej (wysyłając je na adres e-mail Oddziału obsługującego Kredytobiorcę w formie pliku Excel – odpowiednio: bialystok_wykuplokali@bgk.com.pl, gdansk_wykuplokali@bgk.com.pl, krakow_wykuplokali@bgk.com.pl, poznan_wykuplokali@bgk.com.pl, szczecin_wykuplokali@bgk.com.pl, torun_wykuplokali@bgk.com.pl, warszawa_wykuplokali@bgk.com.pl, wroclaw_wykuplokali@bgk.com.pl).

- BGK dokonuje kontroli prawidłowości sporządzenia wniosku oraz kompletności i prawidłowości sporządzenia załączonej do wniosku dokumentacji.
- BGK dokonuje kontroli zgodności wniosku z posiadaną dokumentacją kredytową.

UWAGA: Jeżeli wystąpią niezgodności między dokumentacją kredytową a informacjami zawartymi we wniosku lub załączonej do niego dokumentacji, Bank może odesłać wniosek. Kredytobiorca może wystąpić z ponownym wnioskiem po doprowadzeniu do zgodności między stanem rzeczywistym a dokumentacją kredytową.

3. Wystawienie zaświadczenia przez BGK

- SM wnosi opłaty za analizę wniosku oraz za wystawienie zaświadczenia.
- SM wysyła na adres e-mail Oddziału obsługującego Kredytobiorcę (odpowiednio: bialystok_wykuplokali@bgk.com.pl, gdansk_wykuplokali@bgk.com.pl, krakow_wykuplokali@bgk.com.pl, poznan_wykuplokali@bgk.com.pl, szczecin_wykuplokali@bgk.com.pl, torun_wykuplokali@bgk.com.pl, warszawa_wykuplokali@bgk.com.pl, wroclaw_wykuplokali@bgk.com.pl) lub przedkłada w Banku potwierdzenie przelewu/wpłaty.
- BGK wylicza wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal (na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego wystawienie zaświadczenia) oraz dzienną wysokość odsetek przypadających na lokal.
- BGK wylicza wysokość umorzenia części kredytu przypadającego na lokal mieszkalny (niezmienną).
- BGK wystawia zaświadczenie o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny.

UWAGA: Spłata zadłużenia i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny może być wniesiona dopiero po zawarciu aneksu ramowego. SM, składając wniosek o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu, przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, oraz o wprowadzenie zmian w umowie kredytu, może wystąpić o wystawienie przez Bank zaświadczenia o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny dopiero po podpisaniu aneksu do umowy kredytu.

4. Zawarcie ramowego aneksu oraz wydanie zaświadczenia aktualizacyjnego przez BGK

UWAGA: Po ustaleniu przez Bank wysokości kwoty zadłużenia oraz wysokości kwoty dokonanego umorzenia części kredytu, przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, SM może zdecydować o niezawieraniu aneksu dopuszczającego wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych finansowanych przy udziale kredytu ze środków b. KFM/PIB (dotyczy np. sytuacji, w której po wydaniu przez Bank zaświadczeń o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny członkowie spółdzielni zrezygnują z dokonania odpowiednich spłat i wyodrębnienia lokali na własność).

➤ SM zawiera z BGK ramowy aneks do umowy kredytu i wnosi opłatę za jego sporządzenie.

UWAGA: Po zawarciu ramowego aneksu SM może wystąpić do Banku z wnioskiem o wydanie oświadczenia stwierdzającego, że po dokonaniu spłaty zobowiązań przypadających na wyodrębniany lokal Bank wyda oświadczenie, które będzie stanowiło podstawę do przeniesienia na Nabywcę własności lokalu mieszkalnego bez obciążenia hipotecznego. W przypadku, gdy członek spółdzielni mieszkaniowej będzie ubiegał się o kredyt przeznaczony na spłatę zobowiązań przypadających na własność lokal, bank udzielający kredytu może wymagać przedłożenia ww. oświadczenia przed podjęciem decyzji kredytowej lub uruchomieniem kredytu.

- SM składa wniosek o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego i wnosi opłatę za jego wystawienie.
- BGK wylicza wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal (na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego) oraz dzienną wysokość odsetek przypadających na lokal.
- BGK wystawia zaświadczenie aktualizacyjne o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny.

UWAGA: Nie wymaga się wniosku o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego w przypadku, gdy kwoty wskazane w zaświadczeniu o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny wpłyną na wskazane rachunki w miesiącu, w którym zaświadczenie zostało wystawione.

5. Wpłata środków do BGK

- Członek spółdzielni mieszkaniowej wpłaca środki z tytułu zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz umorzenia przypadającego na lokal na rachunek SM.
- SM wpłaca środki z tytułu zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz umorzenia przypadającego na lokal na rachunki wskazane przez Bank (odpowiednio na rachunek BGK i rachunek Funduszu Dopłat).
- SM przedkłada w Banku zestawienie spłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali mieszkalnych (na formularzu udostępnionym przez Bank).
- BGK weryfikuje poprawność wysokości dokonanych wpłat.

6. Wystawienie przez BGK oświadczenia o spłacie oraz obniżenie wysokości spłaty

- SM przedkłada w BGK aktualne Zestawienie lokali w budynku/budynkach kredytowanych ze środków b. KFM/PIB (które będzie stanowić załącznik do umowy kredytu) oraz Listę Członków Spółdzielni.
- SM wnosi opłatę za wystawienie oświadczenia o spłacie przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny zadłużenia kredytowego oraz umorzenia.
- BGK przygotowuje i wystawia oświadczenie o spłacie zadłużenia kredytowego oraz umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny (stanowiące podstawę do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych).
- BGK wylicza nową wysokość spłaty i zawiadamia o niej SM.
- SM podejmuje pozostałe czynności niezbędne do zakończenia procesu wyodrębnienia na własność lokalu mieszkalnego.

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):

Opłaty związane z wyodrębnianym na własność lokalem mieszkalnym:

- wystawienie zaświadczenia o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny – 100 zł,
- wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny – 50 zł,
- wystawienie, na wniosek Kredytobiorcy, oświadczenia stwierdzającego, że po dokonaniu spłaty zobowiązań przypadających na wyodrębniany 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 bezciężarowe wyodrębnienie tego lokalu – 50 zł.

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 do 5 000 zł,
- analiza kolejnego wniosku w ramach tej samej umowy kredytu (po podpisaniu aneksu do umowy kredytu) * – od 500 do 3 500 zł,
- aneks do umowy kredytu (zawierany przy pierwszym wniosku w ramach umowy kredytu) – od 500 zł do 3 000 zł.

* Składany przez SM wniosek może dotyczyć ustalenia zadłużenia i umorzenia przypadającego na dowolną liczbę wyodrębnianych na własność lokali mieszkalnych kredytowanych w ramach jednej umowy kredytu. Opłata dotyczy analizy wniosku i nie jest zwielokrotniana, jeżeli wniosek dotyczy więcej niż jednego lokalu.