

Proces wyodrębnienia na własność lokalu mieszkalnego wybudowanego na wynajem

1. Decyzja o wyodrębnieniu lokali na własność

- Najemca składa do TBS/SM wniosek o wyodrębnienie na własność lokalu mieszkalnego.
- Zgromadzenie wspólników/walne zgromadzenie akcjonariuszy/walne zgromadzenie podejmuje decyzję o wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego na własność.

UWAGA: W SM Zarząd podejmuje uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

- TBS/SM ustala cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego (nie niższą niż jego wartość rynkowa wyznaczona w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby wyodrębnienia lokalu na własność).
- TBS/SM wylicza kwotę partycypacji zaliczaną na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

2. Wniosek TBS/SM do BGK

- TBS/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 TBS/SM powinno/- a zwrócić się do Banku o odpowiednie dostosowanie pliku.

- TBS/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

- TBS/SM wnosi opłaty za analizę wniosku oraz za wystawienie zaświadczenia.
- TBS/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.

4. Weryfikacja wartości rynkowej lokalu mieszkalnego oraz kwot wyznaczonych przez TBS/SM

- BGK weryfikuje wyznaczoną w operacie szacunkowym wartość rynkową lokal mieszkalnego.
- BGK weryfikuje czy TBS/SM wyznaczyło/-a zgodnie z przepisami ustawy cenę sprzedaży lokal mieszkalnego.
- BGK weryfikuje czy TBS/SM wyznaczyło/-a zgodnie z przepisami ustawy kwotę partycypacji zaliczanej na poczet ceny sprzedaży lokal mieszkalnego.
- BGK weryfikuje czy TBS/SM wyznaczyło/-a zgodnie z przepisami ustawy kwotę, którą najemca lokal ma wpłacić na rachunek powierniczy TBS/SM.

5. Zawarcie ramowego
aneksu oraz otwarcie
rachunku
powierniczego

UWAGA: Po ustaleniu przez Bank wysokości kwoty zadłużenia oraz wysokości kwoty dokonanego umorzenia części kredytu, przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, Kredytobiorca 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 najemcy zrezygnują z dokonania odpowiednich spłat i wyodrębnienia lokali na własność).

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

UWAGA: Po zawarciu ramowego aneksu TBS/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 najemca będzie ubiegał się o kredyt przeznaczony na spłatę zobowiązań przypadających na wyodrębniany na własność lokal, bank udzielający kredytu może wymagać przedłożenia ww. oświadczenia przed podjęciem decyzji kredytowej lub uruchomieniem kredytu.

➤ TBS/SM zawiera z wybranym bankiem umowę rachunku powierniczego przeznaczonego do dokonywania, zgodnie z przepisami ustawy, wpłat przez Nabywców wyodrębnianych lokali mieszkalnych.

UWAGA: W celu prawidłowej i terminowej realizacji przepisów ustawy, Bank rekomenduje otwarcie rachunku powierniczego w BGK. Za otwarcie i prowadzenie rachunków przeznaczonych do realizacji przepisów ustawy BGK nie pobiera opłat.

6. Wystawienie
zaświadczenia
aktualizacyjnego przez
BGK

- TBS/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.

7. Wpłata środków
do BGK

- Najemca wpłaca środki z tytułu zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, umorzenia przypadającego na lokal oraz środki w wysokości określonej w art. 33h ust. 1 ustawy na rachunek powierniczy TBS/SM.
- TBS/SM informuje BGK o dokonanej wpłacie - przedkładając w Banku zestawienie spłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali mieszkalnych (na formularzu udostępnionym przez Bank).
- BGK weryfikuje poprawność wysokości dokonanej wpłaty i rozdysonowuje wpłacone środki zgodnie z przepisami ustawy na rachunki BGK i Funduszu Dopłat.

UWAGA: Opisany tryb dotyczy sytuacji, w której TBS/SM otworzy rachunek powierniczy w BGK. W przeciwnym wypadku bank prowadzący rachunek powierniczy będzie zobowiązany ustalić z BGK poprawność przekazywanych kwot.

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

- TBS/SM przedkłada w BGK aktualne Zestawienie lokali w budynku/budynkach kredytowanych ze środków b. KFM/PIB (które będzie stanowił załącznik do umowy kredytu) oraz Listę Najemców.
- TBS/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 TBS/SM.
- TBS/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 wybudowanego na wynajem (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 bezzieçarowe 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.

Opłaty związane z prowadzeniem rachunku powierniczego:

- otwarcie, prowadzenie i przelewy z rachunku powierniczego – 0 zł,
- udostępnienie i korzystanie z usługi SIMP do rachunku powierniczego oraz od każdej identyfikowanej płatności – 0 zł,
- opłata miesięczna za korzystanie z bankowości elektronicznej BGK@24 Biznes otworzonej w chwili założenia rachunku powierniczego – 0 zł.

* Składany przez TBS/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.