

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 wnioski 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. ustawy, Bank może wystąpić o przedstawienie przez SM dokumentów uzupełniających.

2. Wniosek SM do BGK

- SM pobiera ze strony internetowej Banku i wypełnia wnioski 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 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 placówce obsługującej Kredytobiorcę lub w formie elektronicznej równoważnej formie papierowej przesać na adres e-mail tej placówki, tj. odpowiednio: bialystok_wykuplokali@bgk.pl, gdansk_wykuplokali@bgk.pl, krakow_wykuplokali@bgk.pl, poznan_wykuplokali@bgk.pl, szczecin_wykuplokali@bgk.pl, torun_wykuplokali@bgk.pl, warszawa_wykuplokali@bgk.pl, wroclaw_wykuplokali@bgk.pl. Ponadto odpowiednio na ww. adres danej placówki należy w wersji elektronicznej (w formie pliku excel) przesać wniosek wraz z załącznikiem nr 1 do wniosku.

- 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. Zawarcie ramowego aneksu

- BGK informuje SM o zakończeniu analizy wniosku oraz warunkach wystawienia zaświadczenia o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, w tym o konieczności zawarcia ramowego aneksu do umowy, jeśli taki aneks nie został zawarty lub konieczna jest zmiana jego treści.
- 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 wyodrębniany na własność lokal, bank udzielający kredytu może wymagać przedłożenia ww. oświadczenia przed podjęciem decyzji kredytowej lub uruchomieniem kredytu.

4. Wystawienie zaświadczenia przez BGK

- SM wnosi opłaty za analizę wniosku oraz za wystawienie zaświadczenia.
- SM wysyła na adres e-mail placówki obsługującej Kredytobiorcę (odpowiednio: bialystok.wykuplokali@bgk.pl, gdansk.wykuplokali@bgk.pl, krakow.wykuplokali@bgk.pl, poznan.wykuplokali@bgk.pl, szczecin.wykuplokali@bgk.pl, torun.wykuplokali@bgk.pl, warszawa.wykuplokali@bgk.pl, wroclaw.wykuplokali@bgk.pl) potwierdzenie przelewu/wpłaty.
- BGK wylicza wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal (według salda zadłużenia z tytułu kredytu przypadającego na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc wystawienia zaświadczenia).
- 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.
- BGK przesyła zaświadczenie do SM wraz z informacją w jakim terminie i na jakie rachunki powinny być wniesione spłaty.

UWAGA: Spłata zadłużenia i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny może być wniesiona dopiero po zawarciu aneksu ramowego.

UWAGA: Kwoty wskazane w zaświadczeniu o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny powinny wpłynąć na wskazane rachunki w miesiącu, w którym zaświadczenie zostało wystawione. W przeciwnym wypadku wymagane jest złożenie wniosku o wystawienie zaświadczenia aktualizacyjnego i wniesienie opłaty za jego wystawienie.

5. Wpłata środków
do BGK oraz
obniżenie
wysokości spłaty

- 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).

UWAGA: Wpłata powinna być dokonana przez SM w terminie umożliwiającym rozliczenie przez Bank wpłaconej/wpłaconych kwoty/kwot, tj. nie później niż drugiego dnia roboczego poprzedzającego ostatni roboczy dzień miesiąca, w którym wystawione zostało zaświadczenie/ zaświadczenie aktualizujące. Za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na wskazane przez Bank rachunki. Wpływ środków po tym terminie może skutkować ich rozliczeniem w następnym miesiącu, co będzie się wiązało z koniecznością wystawienia zaświadczenia aktualizacyjnego.

- SM przedkłada w Banku zestawienie spłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokali mieszkalnych (na formularzu udostępnionym przez Bank).
- BGK weryfikuje poprawność wysokości dokonanych wpłat.
- BGK ostatniego dnia miesiąca, w którym wniesione były spłaty związane z wyodrębnianiem lokali, wprowadza w ewidencji zmiany w zakresie liczby oraz łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale kredytu ze środków b. KFM/PIB w ramach zawartej umowy kredytu, pozostających w zasobach SM po dokonaniu spłat związanych z wyodrębnieniem lokali na własność.

6. Wystawienie
przez BGK
oświadczenia o
spłacie

- SM przedkłada w BGK aktualne, sporządzone na ostatni dzień miesiąca, w którym wniesione były spłaty związane z wyodrębnianiem lokali, Zestawienie lokali w budynku/budynkach kredytowanych ze środków b. KFM/PIB (które będzie stanowił załącznik do umowy kredytu) oraz Listę Członków Spółdzielni (jeśli taki wymóg wynika z postanowień zawartego aneksu ramowego).
- 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).
- 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 bezzwrotną 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.