



## REGULAMIN

### Ustanawiania odrębnej własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu

---

#### Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.), zwana dalej UoSM
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2022 r. poz. 807 z późn. zm.),
- Procedura Banku Gospodarstwa Krajowego dotycząca wyodrębnienia na własność lokalu mieszkalnego, do którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Niniejszy Regulamin określa szczegółową procedurę oraz wszystkie czynności niezbędne przy wykupie mieszkań współfinansowanych ze środków KFM w Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu.

#### § 1

Lokale mieszkalne wybudowane z udziałem kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM mogą być wyodrębnione na własność.

#### § 2

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o wartości rynkowej, należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Wartość rynkowa lokalu określona na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, sporządzona na potrzeby realizacji rozliczeń, o których mowa w niniejszym regulaminie, zachowuje ważność w okresie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego.

#### Ustanawianie własności lokalu na żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 3

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat wynikających z art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w terminie określonym w art. 12 ust. 1<sup>2</sup> UoSM.

2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, chcący wyodrębnić lokal mieszkalny, składa do Spółdzielni wniosek o wyodrębnienie, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Spółdzielnia pobiera ze strony internetowej Banku wniosek do BGK o ustalenie wysokości zadłużenia oraz umorzenia części kredytu, przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny oraz o wprowadzenie zmian w umowie kredytowej.

#### **§ 4**

BGK dokonuje kontroli prawidłowości sporządzenia wniosku oraz jego kompletności. Następnie przesyła do Spółdzielni informację o wysokości należnej opłaty za analizę wniosku oraz za wystawienie zaświadczenia o zadłużeniu.

#### **§ 5**

1. Po otrzymaniu z banku informacji Spółdzielnia zawiadamia członka o wysokości należnej opłaty za rozpatrzenie wniosku, o szacunkowej kwocie obejmującej spłatę kredytu wraz z odsetkami i umorzeniem (która będzie podlegała rozliczeniu po spisaniu aktu notarialnego) oraz innych opłatach bankowych i administracyjnych (wg załącznika nr 2).
2. Członek w terminie ustalonym przez Spółdzielnię reguluje podaną kwotę na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Spółdzielnia wnosi do BGK opłaty za analizę wniosku oraz za wystawienie zaświadczenia.
4. Po tej czynności Bank rozpatruje wniosek, wylicza wysokość zadłużenia wraz z odsetkami przypadającego na lokal, wylicza wysokość umorzenia części kredytu oraz wystawia zaświadczenie o wysokości zadłużenia.
5. Cała procedura bankowa, związana z uzyskaniem zaświadczenia o wysokości zadłużenia trwa od dwóch do trzech miesięcy od dnia złożenia przez Spółdzielnię wniosku do banku.

#### **§ 6**

Po dokonaniu przez Spółdzielnię wpłaty na rachunki wskazane przez Bank zadłużenia kredytowego z odsetkami oraz umorzenia zgodnie z kwotami podanymi w zaświadczeniu, Bank wystawia oświadczenie o spłacie i o możliwości wykupu mieszkania, stanowiące podstawę do zawarcia umowy notarialnej odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

#### **§ 7**

1. Po otrzymaniu oświadczenia, o którym mowa w § 6, Zarząd Spółdzielni ustala termin zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za czynności dokonywane przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności - wyodrębnienia.

## Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

### § 8

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego budowę finansowano przy wykorzystaniu środków KFM, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup>, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, pomniejszoną o kwoty wynikające z zaświadczenia o wysokości zadłużenia i umorzenia przypadających na lokal, o którym mowa w § 5 niniejszego Regulaminu, a także opłaty bankowe związane ze spłatą całości kredytu i odsetek oraz koszty wyceny lokalu i koszty administracyjne, a także kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 UoSM. Przystępująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

### § 9

1. Osoba, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu, obowiązana jest wnieść wartość rynkową uzyskaną w wyniku przetargu, w terminie do 30 dni od dnia postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji nowego właściciela.
2. Wypłata, o której mowa w §8 ust. 3, osobie uprawnionej następuje w terminie 14 dni od daty wniesienia wartości rynkowej uzyskanej w wyniku przetargu przez następcę, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu, pod warunkiem opróżnienia lokalu.
3. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy. Określenie wartości rynkowej następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Koszt sporządzenia wyceny wartości lokalu przez rzeczoznawcę pokrywany jest przez osobę zgłaszającą roszczenie o jej wypłatę.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 10

Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28 z dnia 14.11.2022 r.,  
wchodzi w życie do stosowania z dniem uchwalenia.

.....  
(imię i nazwisko członka)

Elbląg, dnia .....

.....  
(adres zamieszkania)

**Zarząd Spółdzielni  
Mieszkaniowej „FILAR”  
w Elblągu**

**Wniosek**

o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu  
na prawo odrębnej własności lokalu

Na podstawie art. 12<sup>4)</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2021 poz. 1208 z późn. zm.) wnoszę o zawarcie ze mną umowy przeniesienia własności lokalu numer ..... przy ulicy ..... w Elblągu na prawo odrębnej własności, na warunkach określonych w ww. ustawie.

.....  
(podpis współmałżonka) (podpis członka)

Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 poz. 1000), zgłaszając niniejszy wniosek, **wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych** przez SM „FILAR” w Elblągu dla realizacji celów statutowych.

.....  
Podpisy

### **Klauzula informacyjna**

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 informuje się, iż:

1. Administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „FILAR” w Elblągu, ul. M.Konopnickiej 2A/18, 82-300 Elbląg.
2. Kontakt SM „FILAR” – tel. 55 2343723 , e-mail: smfilar@o2.pl
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą dla potrzeb niezbędnych w procesie realizacji celów statutowych na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 oraz ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 poz. 1000).
4. Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą przez okres jaki posiada Pani/Pan prawa do lokalu, a po ustaniu tej okoliczności – do czasu przedawnienia ewentualnych roszczeń związanych z posiadaniem prawa do lokalu.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane wyłącznie podmiotom uprawnionym do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa.
6. Posiada Pani/Pan prawo do żądania od Administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia (zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w Art. 17 RODO) lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych.
7. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Pani/Pana dane nie będą podlegały formie zautomatyzowanego przetwarzania danych, w tym nie będą podlegały profilowaniu i nie będą przekazywane do państw trzecich (poza UE).

**Zestawienie opłat związanych z wyodrębnieniem na własność lokalu mieszkalnego  
oraz z wnioskiem o ustalenie zadłużenia i umorzenia przypadającego na lokal  
(lokale finansowane z KFM)**

|  |                    |
|--|--------------------|
| opłata za analizę wniosku o ustalenie zadłużenia i umorzenia przypadającego na lokal*  | od 500 do 3 500 zł |
| opłata za zaświadczenie o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny (ważne 1 m-c)   | 100 zł             |
| opłata za zaświadczenie aktualizacyjne o wysokości zadłużenia kredytowego i umorzenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny  | 50 zł              |
| opłata za oświadczenia o spłacie przypadającego na wyodrębniony na własność lokal mieszkalny zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami i umorzenia oraz o wyrażeniu zgody na bezciężzarowe wyodrębnienie tego lokalu | 50 zł              |
| opłata za przygotowanie dokumentów do wyodrębnienia  | od 150 do 300 zł   |
| opłata notarialna  | ok. 1400 zł        |
| oraz inne opłaty przewidziane przepisami i procedurami bankowymi   |                    |

\* 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.

Elbląg, dnia 14.11.2022

## UCHWAŁA Nr 28/2022

RADY NADZORCZEJ Spółdzielni Mieszkaniowej "FILAR" w Elblągu  
z dnia ..14..11..2022..

w sprawie: przyjęcia regulaminu „ustanawiania odrębnej własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu”

### § 1

W wyniku złożonego projektu regulaminu (załącznik nr.1) i na podstawie § 24 pkt 13 Statutu SM „FILAR” w Elblągu Rada Nadzorcza Spółdzielni postanawia przyjąć regulamin „ustanawiania odrębnej własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu”

### § 3

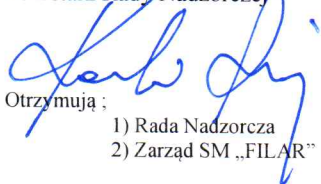
Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym ;

- |  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| 1) Udział w głosowaniu wzięło          | 4 | członków Rady Nadzorczej |
| 2) Za przyjęciem uchwały głosowało     | 4 | członków Rady Nadzorczej |
| 3) Przeciw przyjęciu uchwały głosowało | 0 | członków Rady Nadzorczej |

### § 4

1/ Uchwała niniejsza wchodzi w życie z dniem ..14..11..2022

Sekretarz Rady Nadzorczej



Otrzymują :

- 1) Rada Nadzorcza
- 2) Zarząd SM „FILAR”

Przewodniczący Rady Nadzorczej

