Oszczędnościowe Książeczki Mieszkaniowe z prawem do premii gwarancyjnej

Zagadnienie książeczek mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. reguluje ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami warunkiem przyznania właścicielowi książeczki prawa do wypłaty premii gwarancyjnej jest realizacja jednego z 12 różnych celów mieszkaniowych.
Ustawodawca określił m.in. następujące przedsięwzięcia:

- uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- budowa lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego realizowana przez dewelopera
- budowa lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego realizowana przez spółdzielnię mieszkaniową,
- przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku mieszkalnego bądź pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkanie,
- kupno mieszkania/domu jednorodzinnego na rynku wtórnym,
- podpisanie umowy partycypacji lub umowy najmu z towarzystwem budownictwa społecznego,
- dokonanie remontu polegającego na wymianie okien lub instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej,
- wpłata na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej.

Ponadto właściciel książeczki mieszkaniowej, zgodnie z pierwotnie zawartą umową z bankiem, może w każdej chwili odebrać zgromadzone na książeczce środki tj. wkład wraz z odsetkami, chociaż bez premii gwarancyjnej z powodu braku realizacji celu mieszkaniowego.

W sytuacji braku możliwości realizacji jakiegokolwiek celu mieszkaniowego uprawniającego do ubiegania się o premię gwarancyjną, prawa do książeczki mogą być scedowane na osobę bliską w rodzinie, która ma sposobność otrzymania premii. Książeczka może być przedmiotem cesji między: małżonkami (również rozwiedzionymi), rodzicami i dziećmi (również przysposobionymi i przysposobiającymi), dziadkami i wnukami, rodzeństwem rodzonym i przyrodnim oraz pomiędzy powinowatymi (macochą lub ojczymem i pasierbami). Istnieje także możliwość dokonania cesji książeczki na rzecz osoby z kręgu dalszej rodziny, tzw. cesja pośrednia, jednakże pod warunkiem udokumentowania stopnia pokrewieństwa lub powinowactwa pomiędzy kolejnymi (żyjącymi) zbywcami i nabywcami oraz przedłożenie dokumentów koniecznych dla przeprowadzenia cesji. Książeczka, na którą zostały wniesione zastrzeżenia nie podlega przepisaniu do czasu spełnienia warunków określonych w treści zastrzeżenia bądź ich odwołania.

Premia gwarancyjna

Premia gwarancyjna jest wypłacana właścicielom książeczek mieszkaniowych, którzy założyli książeczki mieszkaniowe do dnia 23 października 1990 r. i przeznaczą środki zgromadzone na książeczce na ściśle określone cele mieszkaniowe. Premia gwarancyjna jest finansowana ze środków budżetu Państwa.

Warunki uzyskania premii gwarancyjnej

Książeczka mieszkaniowa podlega obowiązkowej rejestracji w banku prowadzącym jej obsługę, dokonywanej na wniosek właściciela.
Dniem rejestracji książeczki mieszkaniowej jest dzień złożenia wniosku.
W związku z tym wymogiem, w przypadku złożenia wniosku o likwidację książeczki:

- do 31 grudnia 2022 r. - zasady likwidacji nie ulegają zmianie,
- od 1 stycznia 2023 r. - brak wcześniejszego zarejestrowania książeczki spowoduje, że jej właściciel nie będzie mógł od razu dokonać likwidacji. Wniosek o likwidację książeczki będzie mógł złożyć dopiero od 1 stycznia roku następującego po roku jej rejestracji, (np. rejestracja książeczki w 2023 r., uprawnienie do jej likwidacji od 1 stycznia 2024 r.).

WAŻNE: Nie dotyczy to wniosków o likwidację książeczki, w związku ze zrealizowaniem czynności uprawniających do wypłaty premii gwarancyjnej przed 1 stycznia 2023 r.

Aby uzyskać premię gwarancyjną właściciel książeczki mieszkaniowej, powinien złożyć w oddziale Banku wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej oraz odpowiednio udokumentować dokonanie czynności uprawniającej do wypłaty premii gwarancyjnej. Wniosek ten powinien zostać złożony w terminie 90 dni od dnia wystąpienia czynności uprawniającej do wypłaty premii gwarancyjnej.

Przedłożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wniosku o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej nie jest równoznaczne z jej wypłatą przez Bank. Przyjęty wniosek wraz z dokumentacją podlega weryfikacji merytorycznej w zakresie nabycia uprawnień do wypłaty premii gwarancyjnej, zgodnie z obowiązującą ustawą.

W przypadku nienależytego udokumentowania wniosku, Bank wyznacza termin na uzupełnienie dokumentów, nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia złożenia wniosku. Po upływie tego terminu Bank zwraca właścicielowi książeczki mieszkaniowej wniosek bez rozpatrzenia (art. 3 ust. 5 Ustawy).

Zasady wyliczania jest premii gwarancyjnej

Premia gwarancyjna przysługuje od wpłat dokonywanych w poszczególnych latach/kwartałach na rachunek bankowy, dla których wzrost ceny 1m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej przed kwartałem złożenia wniosku o likwidację książeczki, w stosunku do ceny 1m^2 powierzchni użytkowej właściwej dla roku (kwartału) dokonania wpłat, jest wyższy od oprocentowania tych wpłat.

Na wysokość premii gwarancyjnej mają wpływ:

1. wysokość dokonywanych poszczególnych wpłat,
2. cena 1m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego obowiązująca w kwartale/roku wniesienia wpłaty,
3. cena ostatnio ogłoszona przed kwartałem złożenia wniosku o likwidację książeczki,
4. jak również rodzaj budownictwa, na jaki zostaną wykorzystane środki z książeczki.

Na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza w Komunikatach i publikuje w Dziennikach Urzędowych GUS, cenę 1m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Bank oblicza premię gwarancyjną od oszczędności zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych zgodnie z wzorem podanym w załączniku do Ustawy.

Przez cenę 1m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego rozumie się przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone, jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach.

Ponowna wypłata premii gwarancyjnej.

W przypadku zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej równowartość tej premii może zostać ponownie, za pośrednictwem Banku, wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej, przekazana wskazanemu przez niego inwestorowi, albo przekazana wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, jeżeli w okresie 6 miesięcy od dnia:

1) zawarcia umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, lub
2) wpływu do Banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na wymagany przez spółdzielnie wkład, lub
3) wpływu do Banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, budowanych na warunkach, określonych w załączniku nr 1 do niniejszej informacji (tabela 1 l.p. 5), lub
4) wpływu do Banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem wpłaty, na warunkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej informacji (tabeli 3 l.p. 3 oraz tabela 1 l.p. 9),
5) wpływu do Banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z rozwiązaniem umowy kredytu, na warunkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej informacji (tabela 4), zostanie dokonana czynność, na warunkach określonych w załączniku nr 1 (tabela 1 albo tabela 2 albo tabela 3 albo tabela 4), a właściciel książeczki mieszkaniowej złoży wniosek o ponowną wypłatę premii gwarancyjnej wraz z

odpowiednimi dokumentami.
Ponowna wypłata premii gwarancyjnej, może być dokonana przez Bank tylko raz, w wysokości równowartości zwróconej premii gwarancyjnej. Do czasu upływu terminu 6 miesięcy zwrócona równowartość przekazanej premii gwarancyjnej jest przechowywana na nieoprocentowanym rachunku bankowym.

Przelew (cesja) praw do wkładu książeczki mieszkaniowej (z prawem do premii gwarancyjnej).
Istnieje możliwość dokonania na rzecz wskazanej osoby z kręgu najbliższej rodziny, przelewu (cesji) praw do wkładu na książeczce mieszkaniowej.
Książeczka może być przedmiotem przelewu (cesji) praw do wkładu pomiędzy następującymi członkami rodziny: małżonkami (również rozwiedzionymi), rodzicami i dziećmi (również przysposobionymi i przysposabiającymi), dziadkami i wnukami, rodzeństwem rodzonym i przyrodnim, oraz pomiędzy powinowatymi (macochą lub ojczymem i pasierbami).
Osoby zainteresowane, czyli cedent oraz cesjonariusz, powinni zgłosić się do Oddziału z dokumentami stwierdzającymi tożsamość, dokumentami potwierdzającymi stopień pokrewieństwa oraz przedmiotową książeczką mieszkaniową.

Zaświadczenie o wysokości zgromadzonych środków.
Właściciel książeczki może w każdej chwili uzyskać informację o wysokości zgromadzonego wkładu, należnych odsetek oraz ewentualnej premii gwarancyjnej. Osoba zainteresowana powinna, w Banku złożyć wniosek o wystawienie zaświadczenia o stanie zgromadzonych środków. Na zaświadczeniu tym, będzie wskazany zgromadzony wkład, należne odsetki oraz ewentualna premia gwarancyjna, która będzie przysługiwała po spełnieniu warunków określonych w ustawie.

Złożenie w Banku wniosku o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej nie oznacza konieczności jej wypłaty przez Bank. Przyjęty wniosek wraz z dokumentacją podlega weryfikacji merytorycznej w zakresie nabycia uprawnień do wypłaty premii gwarancyjnej.

Załącznik nr 1

Czynności uprawniające do wypłaty premii gwarancyjnej oraz niezbędne dokumenty wraz z określeniem daty czynności, od której liczony jest termin na złożenie wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej.

Tabela 1.

Lp.	Czynności	Dokumenty	Data czynności, od której liczony jest termin 90 dni na złożenie wniosku o likwidację książeczki
1.	**Uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej.** Oznacza to, iż o premię mogą ubiegać się właściciele książeczek, którzy:		
	1) Uzyskali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,	Wymagane dokumenty: Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (umowa cywilno - prawna).	Dzień zawarcia umowy.
	2) Przekształcili spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,	Wymagane dokumenty: Umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (sporządzona w formie umowy cywilnoprawnej lub aktu notarialnego).	Dzień zawarcia umowy.
	3) Uzyskali odrębną własność /współwłasność lokalu mieszkalnego w wyniku: 1) przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Podstawa prawna: art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm), 2) przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Podstawa prawna: art. 17 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm), 3) przeniesienia prawa własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, które przed przyjęciem przez SM było mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Podstawa prawna: art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm), 4) przeniesienia prawa własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka spółdzielni. Podstawa prawna: art. 10 ust.5 oraz art. 11 ust. 6 Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. 5) orzeczenia Sądu Podstawa prawna: na podstawie art. 491 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach	Wymagane dokumenty: 1) akt notarialny ustanawiający odrębną własność /współwłasność lokalu mieszkalnego i przenoszący własność /współwłasność tego lokalu na rzecz właściciela książeczki, albo 2) wypis z księgi wieczystej* potwierdzający uzyskanie prawa odrębnej własności /współwłasności lokalu mieszkalnego (również wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub Postanowienie z Sądu** o stwierdzeniu prawomocności dokonania się wpisu w KW, albo 3) prawomocne orzeczenie Sądu ustanawiające odrębną własność /współwłasność lokalu mieszkalnego.	Dzień: 1) zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności/współwłasności, albo 2) uprawomocnienia się wpisu własności w KW** (Przy ustalaniu początku 90 - dniowego terminu na złożenie wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej przyjmowana jest data dokonania wpisu własności w KW przesunięta o termin uprawomocnienia, tj. o 7 dni w przypadku wpisu dokonanego przez referendarza sądowego bądź o 14 dni w przypadku wpisu dokonanego przez sędziego). albo 3) uprawomocnienia się orzeczenia Sądu.

2.	**Nabycie, w drodze zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem nabycia tego prawa w części ułamkowej w udziale niższym niż 1/4.**	Wymagane dokumenty: 1) akt notarialny umowy kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego **w udziale wynoszącym co najmniej 1 /4**, 2) w przypadku braku potwierdzenia charakteru (przeznaczenia) budynku w akcie notarialnym dodatkowo wymaganym dokumentem będzie wypis z rejestru budynków albo wypis z kartoteki budynków lub w przypadku braku prowadzonej ewidencji budynków - zaświadczenie wystawione przez właściwy Urząd lub przez osobę ze stosownym uprawnieniem.	Dzień zawarcia umowy kupna sprzedaży.
		W sytuacji nabycia lokalu/domu na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym): Prawomocne Postanowienie Sądu o przysądzeniu prawa własności. Uzyskanie premii gwarancyjnej na współwłasność, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 (SZCZEGÓLNY PRZYPADEK). Uprawnienie do premii gwarancyjnej przysługuje, gdy właściciele książeczek, niebędący małżeństwem, nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego, a następnie zawarli związek małżeński i sporządzili umowę majątkową małżeńską rozszerzającą zakres wspólności majątkowej o nabyty lokal mieszkalny/dom jednorodzinny. W takim przypadku, premia gwarancyjna może być przyznana, gdy pomiędzy nabyciem lokalu/domu w częściach ułamkowych, a zawarciem małżeńskiej umowy majątkowej nie upłynął okres dłuższy, niż 90 dni i klienci złożyli w tym terminie wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii. Powyższa zasada dotyczy również sytuacji, gdy małżonkowie posiadający rozdzielność majątkową nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu/domu, a następnie zawarli - w ww. terminie - w formie aktu notarialnego, majątkową umowę małżeńską rozszerzającą wspólność ustawową o wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania związku małżeńskiego.	Dzień uprawomocnienia się Postanowienia Sądu.
3.	**Nabycie, w drodze zakupu lub zamiany, własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, lub domu jednorodzinnego, z wyjątkiem nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych w udziale niższym niż 1/4.**	Wymagane dokumenty: 1) akt notarialny umowy kupna-sprzedaży (zamiany) lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość lub domu jednorodzinnego **w udziale wynoszącym co najmniej 1/4**, 2) w przypadku braku potwierdzenia charakteru (przeznaczenia) budynku w akcie notarialnym dodatkowo wymaganym dokumentem będzie wypis z rejestru budynków albo wypis z kartoteki budynków lub w przypadku braku prowadzonej ewidencji budynków - zaświadczenie wystawione przez właściwy Urząd lub przez osobę ze stosownym uprawnieniem.	Dzień zawarcia umowy kupna - sprzedaży (zamiany) prawa własności.
		Prawomocne Postanowienie Sądu o przysądzeniu prawa własności nabytego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - w przypadku nabycia lokalu/domu na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym.	Dzień uprawomocnienia się Postanowienia Sądu.

		W sytuacji nabycia niewyodrębnionego lokalu/domu w sytuacji, gdy lokal/dom nie ma jeszcze założonej księgi wieczystej i w akcie notarialnym jest zapis, iż strony wnoszą o jej wydzielenie z istniejącej KW - w sytuacji, w której minął termin 90 dni od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego: Wypis z księgi wieczystej* potwierdzający nabycie własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego **w udziale wynoszącym co najmniej 1/4** (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub Postanowienie Sądu** o stwierdzeniu prawomocności dokonania się wpisu w KW. Uzyskanie premii gwarancyjnej na współwłasność, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 (SZCZEGÓLNY PRZYPADEK). Uprawnienie do premii gwarancyjnej przysługuje, gdy właściciele książeczek, niebędący małżeństwem, nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego, a następnie zawarli związek małżeński i sporządzili umowę majątkową małżeńską rozszerzającą zakres wspólności majątkowej o nabyty lokal mieszkalny/dom jednorodzinny. W takim przypadku, premia gwarancyjna może być przyznana, gdy pomiędzy nabyciem lokalu/domu w częściach ułamkowych, a zawarciem małżeńskiej umowy majątkowej nie upłynął okres dłuższy, niż 90 dni i klienci złożyli w tym terminie wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii. Powyższa zasada dotyczy również sytuacji, gdy małżonkowie posiadający rozdzielność majątkową nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu/domu, a następnie zawarli - w ww. terminie - w formie aktu notarialnego, majątkową umowę małżeńską rozszerzającą wspólność ustawową o wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania związku małżeńskiego.	Dzień uprawomocnienia się wpisu własności w KW. (Przy ustalaniu początku 90 - dniowego terminu na złożenie wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej przyjmowana jest data dokonania wpisu własności w KW przesunięta o termin uprawomocnienia, tj. o 7 dni w przypadku wpisu dokonanego przez referendarza sądowego bądź o 14 dni w przypadku wpisu dokonanego przez sędziego).
4.	**Przystąpienie do użytkowania wybudowanego własnego domu jednorodzinnego na warunkach określonych odrębnymi przepisami.**	Wymagane dokumenty: 1) ostateczna decyzja właściwego organu dotycząca budowy własnego domu jednorodzinnego, wystawiona na rzecz właściciela książeczki lub współmałżonka, albo 2) poświadczone zgłoszenie, przewidziane przez ustawę Prawo budowlane, dotyczące budowy własnego domu jednorodzinnego, dokonane przez właściciela książeczki lub współmałżonka, oraz 3) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo CBDKW albo pełny numer Elektronicznej KsięgiWieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów potwierdzający prawo własności /współwłasności gruntu albo prawo użytkowania wieczystego, oraz 4) dowód/potwierdzenie złożenia zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy.	Dzień uprawomocnienia się zawiadomienia, zgłoszonego właściwemu organowi, o zakończeniu budowy.

5.	**Uzyskanie własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w związku z wykonaniem umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu jednorodzinnego lub budynku wielorodzinnego bądź w związku z budową budynku wielorodzinnego na gruncie stanowiącym własność właściciela książeczki mieszkaniowej (budowa lokalu/domu przez dewelopera).**	Wymagane dokumenty: 1) akt notarialny ustanawiający odrębną własność/współwłasność lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i przenoszący własność/współwłasność tego lokalu/domu na rzecz właściciela książeczki, oraz 2) w przypadku, gdy z aktu notarialnego nie wynika, iż lokal/dom powstał w wyniku wykonania umowy zobowiązującej /przedwstępnej (umowa cywilnoprawna) - umowa zobowiązująca (umowa przedwstępna mająca cechy umowy zobowiązującej) właściciela gruntu do wybudowania na rzecz właściciela książeczki - lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego.	Dzień zawarcia umowy ustanawiającej i przenoszącej odrębną własność /współwłasność lokalu/domu.
		W sytuacji, w której minął termin 90 dni od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego): 1) wypis z księgi wieczystej* potwierdzający uzyskanie własności/współwłasności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności/współwłasności lokalu mieszkalnego (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub Postanowienie Sądu** o stwierdzeniu prawomocności dokonania się wpisu w KW, oraz 2) umowa zobowiązująca (umowa przedwstępna mająca cechy umowy zobowiązującej) właściciela gruntu do wybudowania na rzecz właściciela książeczki lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego Uzyskanie premii gwarancyjnej na współwłasność, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 (SZCZEGÓLNY PRZYPADEK). Uprawnienie do premii gwarancyjnej przysługuje, gdy właściciele książeczek, niebędący małżeństwem, nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego, a następnie zawarli związek małżeński i sporządzili umowę majątkową małżeńską rozszerzającą zakres wspólności majątkowej o nabyty lokal mieszkalny/dom jednorodzinny. W takim przypadku, premia gwarancyjna może być przyznana, gdy pomiędzy nabyciem lokalu/domu w częściach ułamkowych, a zawarciem małżeńskiej umowy majątkowej nie upłynął okres dłuższy, niż 90 dni i klienci złożyli w tym terminie wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii.	Dzień uprawomocnienia się wpisu własności w KW. Przy ustalaniu początku 90 - dniowego terminu na złożenie wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej przyjmowana jest data dokonania wpisu własności w KW przesunięta o termin uprawomocnienia, tj. o 7 dni w przypadku wpisu dokonanego przez referendarza sądowego bądź o 14 dni w przypadku wpisu dokonanego przez sędziego.
		Powyższa zasada dotyczy również sytuacji, gdy małżonkowie posiadający rozdzielność majątkową nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu/domu, a następnie zawarli - w ww. terminie - w formie aktu notarialnego, majątkową umowę małżeńską rozszerzającą wspólność ustawową o wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania związku małżeńskiego.	

6.	**Uzyskanie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w drodze przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego bądź pomieszczeń niemieszkalnych.**	Wymagane dokumenty: 1) ostateczna decyzja właściwego organu dotycząca przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego bądź pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, wystawiona na rzecz właściciela książeczki mieszkaniowej lub współmałżonka, albo 2) poświadczone zgłoszenie, przewidziane przez ustawę Prawo budowlane, dotyczące przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego bądź pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, dokonane przez właściciela książeczki lub współmałżonka, oraz 3) wypis z księgi wieczystej*, potwierdzający uzyskanie odrębnej własności /współwłasności nowopowstałego lokalu mieszkalnego (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub Postanowienie Sądu** o stwierdzeniu prawomocności dokonania się wpisu w KW.	Dzień uprawomocnienia się wpisu własności w KW. (Przy ustalaniu początku 90 - dniowego terminu na złożenie wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej przyjmowana jest data dokonania wpisu własności w KW przesunięta o termin uprawomocnienia, tj. o 7 dni w przypadku wpisu dokonanego przez referendarza sądowego bądź o 14 dni w przypadku wpisu dokonanego przez sędziego).
7.	**Uzyskanie własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, wybudowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia na członków własności domów jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym.** Podstawa prawna: Art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm.)	Wymagane dokumenty: Akt notarialny ustanawiający odrębną własność/współwłasność lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego i przenoszący własność/współwłasność tego lokalu lub domu na rzecz właściciela książeczki.	Dzień zawarcia umowy ustanawiającej i przenoszącej odrębną własność/ współwłasność.
		W sytuacji, w której minął termin 90 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego: Wypis z księgi wieczystej* potwierdzający uzyskanie własności/współwłasności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności/współwłasności lokalu mieszkalnego (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub Postanowienie Sądu** o stwierdzeniu prawomocności dokonania się wpisu w KW. Uzyskanie premii gwarancyjnej na współwłasność, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 (SZCZEGÓLNY PRZYPADEK). Uprawnienie do premii gwarancyjnej przysługuje, gdy właściciele książeczek, niebędący małżeństwem, nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego, a następnie zawarli związek małżeński i sporządzili umowę majątkową małżeńską rozszerzającą zakres wspólności majątkowej o nabyty lokal mieszkalny/dom jednorodzinny. W takim przypadku, premia gwarancyjna może być przyznana, gdy pomiędzy nabyciem lokalu/domu w częściach ułamkowych, a zawarciem małżeńskiej umowy majątkowej nie upłynął okres dłuższy, niż 90 dni i klienci złożyli w tym terminie wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii. Powyższa zasada dotyczy również sytuacji, gdy małżonkowie posiadający rozdzielność majątkową nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu/domu, a następnie zawarli - w ww. terminie - w formie aktu notarialnego, majątkową umowę małżeńską rozszerzającą wspólność ustawową o wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania związku małżeńskiego.	Dzień uprawomocnienia się wpisu własności w KW Przy ustalaniu początku 90 - dniowego terminu na złożenie wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej przyjmowana jest data dokonania wpisu własności w KW przesunięta o termin uprawomocnienia, tj. o 7 dni w przypadku wpisu dokonanego przez referendarza sądowego bądź o 14 dni w przypadku wpisu dokonanego przez sędziego.

8.	**Wpłacenie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu, wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., lub w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.**	Wymagane dokumenty: 1) umowa najmu lokalu mieszkalnego, oraz 2) zaświadczenie potwierdzające przyjęcie kaucji zabezpieczającej, wydane przez inwestora wraz z informacją o dniu dokonania wpłaty, jej wysokości oraz o wysokości wartości odtworzeniowej lokalu na dzień wpłaty kaucji, oraz 3) zaświadczenie wydane przez TBS lub spółdzielnię mieszkaniową potwierdzające, że budowa lokalu mieszkalnego była finansowana przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK: a) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. , lub b) w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.	Dzień dokonania wpłaty kaucji z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. W sytuacji, gdy kaucja jest wnoszona w ratach (zgodnie z umową najmu) - dzień wniesienia raty, która łącznie z poprzednio zapłaconymi ratami, przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
8.1.	**Zapłata części ceny lokalu mieszkalnego, w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu, jeżeli okres użytkowania lokalu mieszkalnego przez właściciela książeczki mieszkaniowej na podstawie zawartej umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, poprzedzający miesiąc złożenia wniosku o likwidację książeczki, wynosi co najmniej 12 miesięcy.** Podstawa prawna: Art. 19l ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późn. zm.)	Wymagane dokumenty: 1) umowa najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego z dojściem do własności (w formie aktu notarialnego) 2) zaświadczenie wystawione przez wynajmującego potwierdzające dokonanie przez właściciela książeczki (najemcę) wpłaty części ceny lokalu w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu oraz zawierające: • datę dokonania wpłaty oraz jej wysokość, • wartość odtworzeniową lokalu na dzień dokonania wpłaty, • okres użytkowania lokalu mieszkalnego przez właściciela książeczki mieszkaniowej na podstawie zawartej umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (z zaświadczenia powinno wynikać, że okres najmu poprzedzający miesiąc złożenia wniosku o likwidację książeczki, wynosi co najmniej 12 miesięcy)	Data dokonania wpłaty w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu potwierdzona wystawionym przez wynajmującego zaświadczeniem.
9.	**Dokonanie wpłaty na podstawie umowy w sprawie partycypacji, w wysokości nie niższej, niż 10% ostatecznych kosztów budowy, przypadających na dany lokal mieszkalny.** Podstawa prawna: Art. 29 a ust. 1 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późn. zm.)	Wymagane dokumenty: 1) umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, oraz 2) zaświadczenie z TBS, potwierdzające przyjęcie kwoty partycypacji ze wskazaniem jej wysokości, daty wpłaty oraz wysokości szacunkowych (lub ostatecznych) kosztów budowy przypadających na lokal mieszkalny oraz wskazujące numer rachunku bankowego TBS, na który bank powinien przekazać kwotę premii gwarancyjnej, oraz 3) pisemne upoważnienie udzielone inwestorowi, do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych przez developera oraz w związku z wycofaniem się z umowy partycypacyjnej.	Dzień dokonania wpłaty kwoty partycypacji.
10.	**Całkowita spłata zadłużenia obciążającego lokal właściciela książeczki mieszkaniowej powstałego w związku z kredytem.** Podstawa prawna: Art. 1 ust. 2 Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r	Wymagane dokumenty: Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej potwierdzające dokonanie całkowitej spłaty kredytu obciążającego lokal mieszkalny właściciela książeczki.	Dzień dokonania całkowitej spłaty kredytu obciążającego dany lokal mieszkalny.

11.	**Wymiana okien, montaż, wymiana lub modernizacja instalacji gazowej, lub instalacji elektrycznej lub instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, którego właścicielem jest właściciel książeczki mieszkaniowej, lub do którego przysługuje właścicielowi książeczki mieszkaniowej spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego.**	Wymagane dokumenty: 1. W przypadku wymiany okien: 1) faktura VAT, faktura, rachunek za zakup okien lub faktura VAT, faktura, rachunek za wymianę (montaż) okien (wykonanie usługi), z uwzględnieniem ich ilości (min. 2 sztuki), wystawiona na właściciela książeczki lub jego współmałżonka (z wyjątkiem faktury VAT, faktury, rachunku potwierdzających zakup lub wymianę (montaż) okien o charakterze gospodarczym), oraz 2) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów wraz z wypisem z rejestru budynków/wypisem z kartoteki budynków potwierdzający prawo własności/ współwłasności lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego *****, albo 3) zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej potwierdzające, że właścicielowi książeczki przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego (także współwłasność) na moment dokonania remontu. 4) w przypadku dokonania remontu w domu jednorodzinnym, nie stanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności należy przedłożyć: wypis z rejestru budynków albo wypis z kartoteki budynków lub w przypadku braku prowadzonej ewidencji budynków - akt notarialny bądź zaświadczenie wystawione przez właściwy Urząd lub przez osobę ze stosownym uprawnieniem.	1) dzień wystawienia ostatniej faktury potwierdzającej dokonanie zakupu materiału albo 2) dzień wystawienia faktury za wykonanie usługi.
		2. W przypadku montażu, wymiany lub modernizacji instalacji elektrycznej, instalacji gazowej lub instalacji wodnokanalizacyjnej: 1) faktura VAT, faktura, rachunek za zakup materiałów (związanych z montażem nowej albo kompleksową wymianą albo modernizacją instalacji) lub faktura VAT, faktura, rachunek za montaż nowej/ kompleksową wymianę/modernizację instalacji (wykonanie usługi) wystawiona na właściciela książeczki lub jego współmałżonka, oraz 2) protokół sprawdzenia odbiorczego potwierdzający montaż nowej albo kompleksową wymianę albo modernizację instalacji elektrycznej/ gazowej/ wodnokanalizacyjnej podpisany przez osobę trzecią wykwalifikowaną w zakresie takiego sprawdzenia , oraz 3) kserokopia świadectwa kwalifikacyjnego osoby dokonującej sprawdzenia odbiorczego (świadectwo kwalifikacyjne D), oraz 4) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów wraz z wypisem z rejestru budynków/wypisem z kartoteki budynków potwierdzający prawo własności/współwłasności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego*****, albo 5) zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej, potwierdzające, że właścicielowi książeczki przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe (także współwłasność) na moment zrealizowanych prac,	Dzień sporządzenia protokołu sprawdzenia odbiorczego powykonawczego

		6) w przypadku zrealizowanych prac w domu jednorodzinnym, nie stanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności należy przedłożyć: wypis z rejestru budynków albo wypis z kartoteki budynków lub w przypadku braku prowadzonej ewidencji budynków - akt notarialny bądź zaświadczenie wystawione przez właściwy Urząd lub przez osobę ze stosownym uprawnieniem.	
11.1	**Realizacja przedsięwzięcia termomodernizacyjnego na rzecz lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, którego właścicielem jest właściciel książeczki lub do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo, w przypadku, gdy łączna kwota brutto wydana na materiały budowlane, urządzenia lub usługi związane z realizacją tego przedsięwzięcia nie jest niższa niż 6 tys. zł.** **Podstawa prawna:** **Art. 26h ust. 10 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (z późn. zm.).**	Wymagane dokumenty: 1) w przypadku właściciela lokalu mieszkalnego a) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów wraz z wypisem z rejestru budynków/wypisem z kartoteki budynków potwierdzający prawo własności/ współwłasności lokalu mieszkalnego, albo b) zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej/wspólnoty mieszkaniowej, potwierdzające, że właścicielowi książeczki przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego (także współwłasność) na moment dokonania remontu (patrz UWAGA), oraz c) zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej /wspólnoty mieszkaniowej, potwierdzające, poniesienie wydatków w związku z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (patrz UWAGA) dotyczących budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, do którego przysługuje właścicielowi książeczki mieszkaniowej spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo (dot. również powyższego prawa do domu jednorodzinnego, a także współwłasności) w	Data zakończenia przedsięwzięcia potwierdzona wystawionym zaświadczeniem przez spółdzielnię/ wspólnotę mieszkaniową.
		2) *w* przypadku właściciela domu jednorodzinnego: a) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów wraz z wypisem z rejestru budynków/wypisem z kartoteki budynków potwierdzający prawo własności/ współwłasności domu jednorodzinnego, oraz b) faktura VAT, faktura, rachunek za zakup materiałów budowlanych, urządzeń lub usług związanych z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego na kwotę nie niższą niż 6 tys. zł., wystawiona na właściciela książeczki lub jego współmałżonka. UWAGA: **Przez przedsięwzięcie termomodernizacyjne** należy rozumieć np.: - docieplenie ścian zewnętrznych i stropów, - wymianę okien, - wymianę lub modernizację systemów grzewczych, zamianę konwencjonalnych źródeł energii na odnawialne źródła niekonwencjonalne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji np. oczyszczalnia ścieków, fotowoltaika, elektrownie wiatrowe.	Data ostatniej faktury.

12.	**Dokonanie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej kwoty należnej za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację książeczki, pod warunkiem, że kwota wydatków wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej poniesionych w okresie 24 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację książeczki na remont części wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, z tytułu posiadania, którego powstał obowiązek świadczeń na fundusz remontowy - w części odpowiadającej udziałowi właściciela książeczki w kosztach remontów nieruchomości wspólnej, ustalonego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej lub uprawnionego organu spółdzielni mieszkaniowej - jest co najmniej równa tej wpłacie.**	Wymagane dokumenty: 1. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej (WM): 1) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów, potwierdzający prawo własności/współwłasności lokalu mieszalnego, oraz 2) zaświadczenie ze WM, potwierdzające dokonanie przez właściciela książeczki wpłaty na fundusz remontowy WM, kwoty należnej za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc wystawienia zaświadczenia (ze wskazaniem ram czasowych), pod warunkiem przeprowadzenia przez WM, w okresie ostatnich 24 miesięcy poprzedzających miesiąc wystawienia zaświadczenia (ze wskazaniem ram czasowych), remontu części wspólnych budynku przy udziale właściciela książeczki w kosztach przeprowadzonych remontów nieruchomości wspólnej, co najmniej na poziomie dokonanej wpłaty. 2. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej (SM): 1) zaświadczenie ze SM, potwierdzające dokonanie przez właściciela książeczki wpłaty na fundusz remontowy SM, kwoty należnej za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc wystawienia zaświadczenia (ze wskazaniem ram czasowych), pod warunkiem przeprowadzenia przez SM, w okresie ostatnich 24 miesięcy poprzedzających miesiąc wystawienia zaświadczenia (ze wskazaniem ram czasowych) remontu części wspólnych budynku przy udziale właściciela książeczki w kosztach przeprowadzonych remontów nieruchomości wspólnej, co najmniej na poziomie dokonanej wpłaty, oraz 2) zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej, potwierdzające, że właścicielowi książeczki mieszkaniowej przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (także współwłasność), albo 3) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów wraz z wypisem z rejestru budynków/wypisem z kartoteki budynków potwierdzającyprawo własności /współwłasności lokalu mieszkalnego.	Data wystawienia zaświadczenia przez spółdzielnię mieszkaniową/wspólnotę mieszkaniową.
13.	**Ponoszenie przez okres co najmniej 5 lat, przez nowego właściciela gruntu opłaty na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, jeżeli opłata jest związana z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinnym, którego jest właścicielem.** Podstawa prawna: Art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (z późn. zm.).	Wymagane dokumenty: 1) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów wraz z wypisem z rejestru budynków/wypisem z kartoteki budynków potwierdzający prawo własności/ współwłasności lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego, albo 2) zaświadczenie od właściwego organu (np. Urząd Miasta lub Gminy) o ponoszeniu przez okres co najmniej 5 lat opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności/współwłasności tych gruntów.	Data wystawienia zaświadczenia przez właściwy organ (np. Urząd Miasta lub Gminy).

Na wniosek właściciela książeczki mieszkaniowej, przed dokonaniem ww. czynności premia gwarancyjna może być:

1) wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej w przypadku:

Tabela 2

Lp.	Czynności	Dokumenty
1.	**Budowy własnego domu jednorodzinnego, w wysokości, co najmniej 20% jego wartości kosztorysowej.**	Wymagane dokumenty: 3) ostateczna decyzja właściwego organu, wystawiona na rzecz właściciela książeczki lub jego współmałżonka dotycząca budowy własnego domu jednorodzinnego lub decyzja i dziennik budowy, albo 4) poświadczone zgłoszenie, przewidziane przez ustawę Prawo budowlane, od którego nie został wniesiony sprzeciw, dokonane przez właściciela książeczki lub jego współmałżonka, dotyczące budowy własnego domu jednorodzinnego, oraz 5) zaświadczenie wydane przez właściwy organ bądź oświadczenie wydane przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane (pod imienną pieczątką), potwierdzające stopień zaawansowania prowadzonej budowy/robót budowlanych, wg wartości kosztorysowej (łącznego/całkowitego kosztu inwestycji)*** zgodnie z załącznikiem nr 2, oraz 6) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów, potwierdzający prawo własności/współwłasności gruntu albo prawo użytkowania wieczystego***.
		W sytuacji przeniesienia, na właściciela książeczki, własności nieruchomości, na której prowadzone są prace budowlane: Oprócz dokumentów określonych w pkt 1 - 3: Akt notarialny umowy kupna-sprzedaży (zamiany) nieruchomości, lub akt darowizny, lub akt dziedziczenia (zamiast wypisu z KW lub wypisu z rejestru gruntów). UWAGA: W sytuacji, gdy budowa jest prowadzona przez okres długoletni (powyżej 3 lat) właściciel książeczki powinien przedłożyć dziennik budowy, z którego będzie jednoznacznie wynikało, że budowa jest kontynuowana w oparciu o ważną decyzję pozwolenia na budowę (tzn. potwierdzić, że budowa została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa nie została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata). Uzyskanie premii gwarancyjnej na współwłasność, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 (SZCZEGÓLNY PRZYPADEK). Uprawnienie do premii gwarancyjnej przysługuje, gdy właściciele książeczek, niebędący małżeństwem, nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego, a następnie zawarli związek małżeński i sporządzili umowę majątkową małżeńską rozszerzającą zakres wspólności majątkowej o nabyty lokal mieszkalny/dom jednorodzinny. W takim przypadku, premia gwarancyjna może być przyznana, gdy pomiędzy nabyciem lokalu/domu w częściach ułamkowych, a zawarciem małżeńskiej umowy majątkowej nie upłynął okres dłuższy, niż 90 dni i klienci złożyli w tym terminie wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii. Powyższa zasada dotyczy również sytuacji, gdy małżonkowie posiadający rozdzielność majątkową nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu/domu, a następnie zawarli - w ww. terminie - w formie aktu notarialnego, majątkową umowę małżeńską rozszerzającą wspólność ustawową o wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania związku małżeńskiego.

2.	**Przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub pomieszczeń niemieszkalnych, jeżeli w ten sposób ma powstać odrębna własność lokalu mieszkalnego, w wysokości, co najmniej 50% jej wartości kosztorysowej.**	Wymagane dokumenty: 1) ostateczna decyzja właściwego organu (wraz z projektem technicznym) wystawiona na rzecz właściciela książeczki lub jego współmałżonka dotycząca przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego bądź pomieszczenia niemieszkalnego na mieszkalne prowadzące do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub decyzja i dziennik budowy, albo 2) poświadczone zgłoszenie (wraz z projektem technicznym), przewidziane przez ustawę Prawo budowlane, dokonane przez właściciela książeczki lub jego współmałżonka dotyczące przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego bądź pomieszczenia niemieszkalnego na mieszkalne prowadzące do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego, oraz 3) wypis z księgi wieczystej* (wystarczający jest dokument wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - CBDKW albo pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej zawierający: kod sądu/nr KW/cyfra kontrolna) lub z rejestru gruntów, potwierdzający prawo własności/współwłasności gruntu albo prawo użytkowania wieczystego***, oraz 4) oświadczenie właściciela lub wszystkich współwłaścicieli nieruchomości o zamiarze ustanowienia odrębnej własności nowo powstającego lokalu mieszkalnego oraz 5) zaświadczenie wydane przez właściwy organ bądź oświadczenie wydane przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane (pod imienną pieczątką) potwierdzające stopień zaawansowania prowadzonej przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, według wartości kosztorysowej (łącznego/całkowitego kosztu inwestycji)*** wraz z informacją, iż prace budowlane zmierzają/prowadzą do powstania nowego niezależnego od już istniejącego lokalu mieszkalnego UWAGA: W wyniku prowadzonej rozbudowy powinien powstać drugi niezależny od już istniejącego lokal mieszkalny. W sytuacji, gdy budowa jest prowadzona przez okres długoletni (powyżej 3 lat) właściciel książeczki powinien przedłożyć dziennik budowy, z którego będzie jednoznacznie wynikało, że prace budowlane są kontynuowane w oparciu o ważną decyzję (tzn. potwierdzić, że budowa została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa nie została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata).
Wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej może być złożony w dowolnym terminie - w trakcie trwania procesu inwestycyjnego (po spełnieniu warunków określonych w ustawie).		

2) przekazana wskazanemu inwestorowi w przypadku:

Tabela. 3

Lp.	Czynności	Dokumenty
1.	**Wniesienia, co najmniej 50% wymaganego przez spółdzielnię mieszkaniową wkładu budowlanego lub mieszkaniowego (budowa lokalu/domu przez spółdzielnię mieszkaniową).**	Wymagane dokumenty: 1) ostateczna decyzja właściwego organu zezwalająca na budowę budynku wielorodzinnego lub domu jednorodzinnego wydana dla spółdzielni mieszkaniowej, albo decyzja i dziennik budowy, oraz 2) umowa o budowę lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego zobowiązująca spółdzielnię mieszkaniową do wybudowania tego lokalu/domu (umowa cywilnoprawna), oraz 3) pismo spółdzielni mieszkaniowej zawierające dane osobowe właściciela książeczki, numer konta bankowego SM, informację o wymaganym wkładzie mieszkaniowym lub budowlanym oraz o wysokości dotychczas wniesionego wkładu na konto spółdzielni***, oraz 4) pisemne zobowiązanie do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w terminie 30 dni od dnia zbycia przez właściciela książeczki ekspektatywy odrębnej własności lokalu określonej w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm), a po upływie tego terminu - wraz z odsetkami ustawowymi, lub 5) pisemne upoważnienie udzielonego inwestorowi, do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych przez developera oraz w związku z wycofaniem się z umowy partycypacyjnej.
2.	**Wpłacenia, co najmniej 50% wartości kosztorysowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, budowanych na warunkach, o których mowa w Tabeli 1 l.p. 5 (budowa lokalu/domu przez dewelopera).**	Wymagane dokumenty: 1) umowa zobowiązująca (sporządzona w formie aktu notarialnego) właściciela gruntu (przedsiębiorcę budowlanego, osobę fizyczną będącą inwestorem) do wybudowania lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, lub umowa przedwstępna sprzedaży lokalu lub domu (w formie aktu notarialnego) posiadająca cechy umowy zobowiązującej, oraz 2) zaświadczenie wystawione przez właściciela gruntu (przedsiębiorcę budowlanego, osobę fizyczną będącą inwestorem), zawierające numer rachunku bankowego, informację o aktualnej wartości kosztorysowej (łącznym/całkowitym koszcie inwestycji) budowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz informację o dokonanej wpłacie na pokrycie kosztów budowy***, oraz 3) dowód złożenia w Sądzie wniosku o wpis do księgi wieczystej ujawnionego roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa - w przypadku, gdy w umowie zobowiązującej (umowie przedwstępnej sprzedaży) brak jest zapisów, że strony wnoszą o wpis roszczenia do KW, oraz 4) pisemne upoważnienie udzielonego inwestorowi, do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych przez developera oraz w związku z wycofaniem się z umowy partycypacyjnej.

3.	**Wniesienia, co najmniej 50% kwoty partycypacji, o której mowa w Tabeli 1 l.p. 9.**	Wymagane dokumenty: 1) umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, oraz 2) zaświadczenie z TBS, potwierdzające przyjęcie kwoty partycypacji ze wskazaniem jej wysokości (co najmniej 50% kwoty partycypacji) oraz o wysokości szacunkowych kosztów budowy przypadających na lokal mieszkalny na dzień wystawienia zaświadczenia oraz wskazujące numer rachunku bankowego TBS, na który Bank powinien przekazać kwotę premii gwarancyjnej***, oraz 3) pisemne upoważnienie udzielonego inwestorowi, do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych przez developera oraz w związku z wycofaniem się z umowy partycypacyjnej.
Wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej może być złożony w dowolnym terminie - w trakcie trwania procesu inwestycyjnego (po spełnieniu warunków określonych w ustawie).		

3) przekazana wskazanej instytucji upoważnionej do udzielania kredytów, w przypadku:

Tabela. 4

Lp.	Czynności	Dokumenty
1.	Udzielenia przez tę instytucję właścicielowi książeczki mieszkaniowej kredytu przeznaczonego na sfinansowanie (zawarcie umowy kredytu na sfinansowanie celów mieszkaniowych określonych w ustawie) czynności, o których mowa w Tabeli 1 l.p. 1-3, 5 i 7-9 oraz na: 1) budowę własnego domu jednorodzinnego, 2) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku mieszkalnego lub pomieszczeń niemieszkalnych, jeżeli w ten sposób ma powstać odrębna własność lokalu mieszkalnego.	Wymagane dokumenty: 1) pisemne zobowiązanie do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w terminie 30 dni od dnia zbycia przez właściciela książeczki ekspektatywy odrębnej własności lokalu określonej w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm), a po upływie tego terminu - wraz z odsetkami ustawowymi, oraz 2) pisemne upoważnienie udzielonego inwestorowi, do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych przez developera oraz w związku z wycofaniem się z umowy partycypacyjnej. 3) umowa kredytu, w której w szczególności: a) przewidziano udzielenie kredytu na sfinansowanie: i) jednej z czynności, o których mowa w Tabeli 1 l.p. 1-3, 5 i 7-9 z uwzględnieniem wyjątków określonych w lp. 2-3, ii) budowy własnego domu jednorodzinnego, iii) przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub pomieszczeń niemieszkalnych, jeżeli w ten sposób ma powstać odrębna własność lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem udziału własnego właściciela książeczki, pochodzącego z premii gwarancyjnej przekazanej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, b) wskazano rachunek prowadzony w instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, na który zostanie przekazana premia gwarancyjna, c) przewidziano wypłacenie kwoty otrzymanej premii gwarancyjnej przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów wraz z kredytem lub transzą kredytu - właścicielowi książeczki, wskazanemu inwestorowi lub sprzedawcy nieruchomości lub prawa do nieruchomości, na której zakup został udzielony kredyt. UWAGA: Jeżeli w umowie kredytu mieszkaniowego nie jest dokładnie określony cel finansowania bądź brak jest informacji w jakiej formie realizowana jest czynność (na zasadach własności/na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych), należy przedłożyć dodatkowe dokumenty (np. akt notarialny umowy kupna - sprzedaży, umowę przedwstępną, umowę zobowiązującą), które jednoznacznie potwierdzą udzielenie kredytu na sfinansowanie czynności określonej w ustawie o pomocy państwa.
Datą czynności - od której liczony jest termin 90 dni na złożenie wniosku o likwidację książeczki jest: dzień zawarcia: 1) umowy kredytu mieszkaniowego, albo 2) aneksu do umowy kredytu mieszkaniowego (w przypadku, gdy umowa kredytu mieszkaniowego nie zawiera w swej treści postanowień określonych w art. 3a ust. 3a Ustawy oraz, gdy zmiana umowy kredytu zawarta została przed uruchomieniem kredytu lub jego pierwszej transzy).		

* Pełny numer Elektronicznej Księgi Wieczystej, składa się z trzech części: czteroznakowego kodu Sądu, który prowadzi elektroniczną księgę wieczystą; numeru KW, który odpowiada numerowi nadanemu w repertorium KW danego wydziału; oraz cyfry kontrolnej nadanej przez wydział prowadzący księgę.

** Przy ustalaniu początku 90 - dniowego terminu na złożenie wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej przyjmowana jest data dokonania wpisu własności w KW przesunięta o termin uprawomocnienia, tj. o 7 dni w przypadku wpisu dokonanego przez referendarza sądowego bądź o 14 dni w przypadku wpisu dokonanego przez sędziego.

*** Wystawiony nie wcześniej, niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej.

**** Informujemy, iż opłaty określone w Taryfie prowizji i opłat bankowych pobieranych w PKO Banku Polskim SA mogą ulegać zmianom.

***** W przypadku ubiegania się przez właściciela książeczki o wypłatę premii gwarancyjnej, w związku z montażem, wymianą lub modernizacją instalacji elektrycznej, instalacji gazowej lub instalacji wodno-kanalizacyjnej w domu jednorodzinnym, nie stanowiącego odrębnego od gruntu przedmiotu własności, albo w związku z nabyciem, w drodze kupna albo zamiany, lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, dodatkowym dokumentem mogącym potwierdzić charakter (przeznaczenie) budynku („mieszkalny", „funkcja mieszkalna") jest wypis z rejestru budynków albo wypis z kartoteki budynków lub w przypadku braku prowadzonej ewidencji budynków - akt notarialny nabycia (kupna albo zamiany) bądź zaświadczenie wystawione przez właściwy Urząd lub przez osobę ze stosownymi uprawnieniami

UWAGA:

SZCZEGÓLNY PRZYPADEK

Uzyskanie premii gwarancyjnej na współwłasność, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 w związku z czynnościami określonymi w Tabeli 1 Lp. 2 część 2; Tabeli 1 Lp. 3 część 3; Tabeli 1 Lp. 5 część 2; ; Tabeli 2 Lp. 1 część 2; ; Tabeli 1 Lp. 3 część 3;

Uprawnienie do premii gwarancyjnej przysługuje, gdy właściciele książeczek, niebędący małżeństwem, nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego, a następnie zawarli związek małżeński i sporządzili umowę majątkową małżeńską rozszerzającą zakres wspólności majątkowej o nabyty lokal mieszkalny/dom jednorodzinny. W takim przypadku, premia gwarancyjna może być przyznana, gdy pomiędzy nabyciem lokalu/domu w częściach ułamkowych, a zawarciem małżeńskiej umowy majątkowej nie upłynął okres dłuższy, niż 90 dni i klienci złożyli w tym terminie wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii.
Powyższa zasada dotyczy również sytuacji, gdy małżonkowie posiadający rozdzielność majątkową nabyli w częściach ułamkowych prawo do lokalu/domu, a następnie zawarli - w ww. terminie - w formie aktu notarialnego, majątkową umowę małżeńską rozszerzającą wspólność ustawową o wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania związku małżeńskiego.

Warunkiem uzyskania premii gwarancyjnej w związku z czynnościami określonymi w Tabeli 1 l.p. 9 oraz Tabeli 3 jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej:

1) pisemnego zobowiązania do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w terminie 30 dni od dnia zbycia przez właściciela książeczki ekspektatywy odrębnej własności lokalu określonej w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm), a po upływie tego terminu - wraz z odsetkami ustawowymi, lub
2) pisemnego upoważnienia udzielonego inwestorowi, do zwrócenia za pośrednictwem banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych przez developera oraz w związku z wycofaniem się z umowy partycypacyjnej.

Warunkiem uzyskania premii gwarancyjnej w związku z czynnością określoną w Tabeli 4 l.p. 1 jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej:

1) pisemnego zobowiązania do zwrócenia za pośrednictwem Banku, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy kredytu, a po upływie tego terminu wraz z odsetkami ustawowymi, w przypadku rezygnacji właściciela książeczki mieszkaniowej z wykorzystania udzielonego kredytu i rozwiązania umowy kredytu po dokonaniu przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielenia kredytów wypłaty otrzymanej premii gwarancyjnej, oraz
2) pisemnego upoważnienia udzielonego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielenia kredytów, do zwrócenia za pośrednictwem banku równowartości przekazanej premii gwarancyjnej, w przypadku rezygnacji właściciela książeczki mieszkaniowej z wykorzystania udzielonego kredytu i rozwiązania umowy kredytu przed dokonaniem przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielenia kredytów wypłaty otrzymanej premii gwarancyjnej.