

**REGULAMIN NABORU OSÓB UBIEGAJĄCYCH SIĘ O BUDOWĘ LOKALI
W NOWYCH ZADANIACH INWESTYCYJNYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UJEŚCISKO” W GDAŃSKU**

§1

1. Niniejszy Regulamin (zwany dalej: Regulaminem) określa zasady naboru osób ubiegających się o budowę lokali w nowych zadaniach inwestycyjnych realizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ujeścisko” w Gdańsku oraz zasady nabywania prawa do wolnych lokali, którymi dysponuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ujeścisko” w Gdańsku po zakończeniu tych inwestycji.
2. Przez „lokal” w rozumieniu Regulaminu należy rozumieć lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, dom jednorodzinny, samodzielny część domu bliźniaczego lub szeregowego, a także garaż lub ułamkowy udział w garażu wielostanowiskowym z prawem do wyłącznego korzystania z wyznaczonego miejsca postojowego.
3. Przez „nabór” w rozumieniu Regulaminu należy rozumieć organizację procesu zawierania umów rezerwacyjnych lub umów o budowę lokali w ramach nowych zadań inwestycyjnych.
4. Umowy o budowę mogą być zawierane w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali lub ustanawiania ich odrębnej własności, w zależności od założeń przyjętych dla danego zadania inwestycyjnego w trybie §162 Statutu Spółdzielni.

§2

1. Nabycie lokali w ramach naboru będzie realizowane w oparciu o umowy o budowę, o których mowa w art. 10 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Umowy o budowę lokalu, o których mowa w ust. 1, mogą być poprzedzone umowami rezerwacyjnymi.
3. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej Spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej przez Zarząd indywidualnie dla każdej inwestycji. Po podpisaniu umowy o budowę lokalu kwota ta jest zaliczana na poczet należnego wkładu.
4. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy rezerwacyjnej z przyczyn leżących po stronie przyszłego nabywcy lokalu, bądź w przypadku nie przystąpienia przez niego do zawarcia umowy o budowę lokalu w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni, opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi.
5. Postanowienia ust. 4 nie stosuje się, jeżeli wstępnie planowany wkład mieszkaniowy lub budowlany w umowie o budowę lokalu będzie wyższy o 10% od określonego w zawartej umowie rezerwacyjnej.
6. W przypadku wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy rezerwacyjnej z powodu odstąpienia od rozpoczęcia inwestycji na skutek np. zbyt małej ilości podpisanych umów rezerwacyjnych, środki wpłacone na poczet tych umów zostaną zwrócone w całości w wysokości nominalnej (bez odsetek).

§3

1. Spółdzielnia proponuje zawarcie umów rezerwacyjnych lub umów o budowę lokali na zasadach określonych w §4 i §5 poniżej, kierując swoją ofertę w następującej kolejności do:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) osób niebędących członkami Spółdzielni.

sh

M

2. Wszystkie osoby, które nie wywiązały się z zawartej ze Spółdzielnią umowy rezerwacyjnej, zostają wykluczone z udziału w kolejnych etapach naboru.
3. W ramach naboru każda osoba na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią może nabyć nie więcej niż jeden lokal na nowym zadaniu inwestycyjnym. Jeżeli jednak po zakończeniu zawierania umów z członkami zgodnie z §4 oraz zawierania umów z innymi zainteresowanymi zgodnie z §5 ust.1, 2, 3 i 4, a także w sytuacji wskazanej w §5 ust.5 pozostaną wolne lokale w danym zadaniu inwestycyjnym osoba, która zawarła już umowę na jeden lokal w danej inwestycji może przystąpić do naboru ogłaszanego w ramach tej samej inwestycji.
4. Członkowie oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którzy posiadają jakiegokolwiek zaległości finansowe wobec Spółdzielni, zostają wykluczeni z możliwości ubiegania się o nabycie lokali w nowych inwestycjach.
5. Z naboru zostają wykluczone wszystkie osoby, które w okresie ostatnich pięciu lat przed rozpoczęciem naboru zawarły ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu albo umowę rezerwacyjną, która następnie została rozwiązana z ich winy lub które zbyły ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu.
6. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w naborze oraz zawierania umów rezerwacyjnych lub umów o budowę lokali w imieniu nabywcy lokalu powinno być poświadczane notarialnie.

§4

1. Spółdzielnia informuje swoich członków o możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w §3 przez zawiadomienie.
2. W zawiadomieniu umieszcza się m.in. informacje o dacie rozpoczęcia naboru dla członków, o początkowym i końcowym terminie możliwego przystępowania do zawierania umów przez członków, zakresie rzeczowym zadania inwestycyjnego, lokalizacji, planowanym wkładzie mieszkaniowym lub budowlanym w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu, a także wysokości opłaty rezerwacyjnej w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych.
3. Zawiadomienie jest dokonywane poprzez ogłoszenie zamieszczane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Początkowy i końcowy termin przystępowania do zawierania umów przez członków wyznacza Zarząd Spółdzielni, w ten sposób, że:
 - a) początkowy termin wyznaczony zostaje na dzień przypadający nie szybciej, niż po upływie 2 tygodni od dnia zawiadomienia członków o możliwości i terminie przystępowania do zawarcia umów, dokonanego zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 1, 2 i 3 niniejszego Regulaminu;
 - b) końcowy termin wyznaczony zostaje na dzień przypadający nie szybciej, niż dwa tygodnie od dnia wyznaczonego na początkowy termin.
5. Umowy z członkami Spółdzielni zawierane są w siedzibie Spółdzielni po rozpoczęciu naboru w kolejności zgłoszeń.

§5

1. Jeżeli po zakończeniu zawierania umów z członkami, na zasadach opisanych w § 4 Regulaminu, pozostaną w dyspozycji Spółdzielni wolne lokale, Spółdzielnia kieruje ofertę zawarcia umów do wszystkich zainteresowanych, w tym do osób nie będących członkami Spółdzielni.
2. Rozpoczęcie naboru dla wszystkich zainteresowanych następuje poprzez umieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej

shw

q

- Spółdzielni. Po rozpoczęciu naboru Spółdzielnia może umieścić ogłoszenie również w lokalnych mediach (np. prasa, portale internetowe itd.).
3. Rozpoczęcie naboru dla wszystkich zainteresowanych nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 4 tygodni od dnia zawiadomienia członków o możliwości i terminie przystępowania do umów zgodnie z § 4 ust. 1, 2 i 3 Regulaminu oraz przed upływem końcowego terminu przystępowania do umów przez członków wyznaczonego zgodnie z § 4 ust. 4 b) Regulaminu.
 4. Umowy zawiera się po rozpoczęciu naboru w kolejności zgłoszeń do wyczerpania oferty.
 5. Lokale zwolnione na skutek rozwiązania dotychczas zawartych umów ponownie oferowane są do nabycia zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie, z tym zastrzeżeniem, iż w przypadku większej ilości zgłoszeń na te lokale (zarówno na etapie naboru spośród członków, jak i kolejno na etapie naboru spośród osób niebędących członkami), Zarząd Spółdzielni przeprowadza w wyznaczonym przez siebie terminie, losowanie, które wyłoni osoby, z którymi zawarte zostaną umowy. W losowaniu tym obecne mogą być osoby, które dokonały zgłoszeń.
 6. W sytuacji gdy Spółdzielnia dysponuje wolnym lokalem po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku:
 - a) Zarząd Spółdzielni zawiadamia o możliwości przystąpienia do zawarcia umowy, której przedmiotem będzie zwolniony lokal i organizuje procedurę na zasadach procedury naboru określonego w §5 ust. 5 Regulaminu,
 - b) albo Zarząd Spółdzielni za zgodą Walnego Zgromadzenia może zorganizować ogólnodostępny przetarg lub konkurs ofert na zawarcie umowy przeniesienia jego własności. Zgoda Walnego Zgromadzenia musi wskazywać minimalną cenę lokalu. W wyniku przetargu lub konkursu ofert, umowa przeniesienia własności lokalu zostanie zawarta z osobą, która zaoferuje najwyższą cenę. Oferowana cena nie może być niższą od wskazanej ceny minimalnej lokalu. W ramach tego trybu zastosowanie mają zapisy §3 ust. od 2 do 6 oraz §5 ust 2 Regulaminu.
 7. Jeżeli osoba, której oferta zostanie wybrana zgodnie z §5 ust. 6 pkt b) Regulaminu, będzie uchylać się od zawarcia umowy, Spółdzielnia może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych zgłoszonych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny jak również bez przeprowadzania ponownej procedury ogólnodostępnego przetargu lub konkursu ofert na zawarcie umowy.
 8. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo do wstrzymania lub unieważnienia procedury przeprowadzanej zgodnie z § 5 ust. 6 pkt a) i pkt b) Regulaminu, na każdym jego etapie, jeżeli dalsze przeprowadzanie procedury zagraża dobru Spółdzielni. Wykonanie powyższego uprawnienia przez Zarząd nie wymaga podania przyczyny oraz nie powoduje powstania prawa do roszczeń odszkodowawczych wobec Spółdzielni.
 9. Zarząd Spółdzielni podejmuje działania marketingowe, promocyjne, reklamowe i informacyjne w celu przeprowadzenia efektywnego naboru w ramach danego zadania inwestycyjnego. Koszty tych działań uwzględnia się w przewidywanych kosztach inwestycji.
 10. Wyjaśnienia i dodatkowe informacje udzielane są w siedzibie Spółdzielni, a informacje o szczególnie istotnym charakterze aktualizowane są na stronie internetowej.

