

REGULAMIN
NABORU OSÓB FINANSUJACYCH INWESTYCJĘ PRZY UL. ALBAŃSKIEJ 28, 30,30A
REALIZOWANEJ PRZEZ SM „PODGÓRZE”

§ 1

Niniejszy Regulamin określa zasady naboru osób ubiegających się o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach zadania inwestycyjnego realizowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podgórze”

§ 2

DEFINICJE POJĘĆ

1. Przez „członka Spółdzielni” należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która będzie figurowała w rejestrze Członków Spółdzielni na koniec miesiąca poprzedzającego rozpoczęcie zbierania wniosków o możliwość zakupu lokalu mieszkalnego.
2. Przez „cenę sprzedaży” należy rozumieć koszt wybudowania lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem piwnicznym oraz udział w kosztach pośrednich opisanych w § 4 Regulaminu
3. Przez „lokal” należy rozumieć samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem piwnicznym.
4. Przez „przedsięwzięcie budowlane” należy rozumieć proces, w wyniku realizacji którego powstaje lokal mieszkalny z przynależnym do niego pomieszczeniem piwnicznym oraz w wyniku którego na rzecz nabywcy ustanowione i przeniesione zostaje prawo własności lokalu mieszkalnego, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy i oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami.
5. Przez „nabór” należy rozumieć organizację procesu naboru osób ubiegających się o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach zadania inwestycyjnego.
6. Przez „umowę realizacyjną” należy rozumieć umowę zawartą pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się do wybudowania lokalu, ustanowienia i przeniesienia na nabywcę, po zakończeniu przedsięwzięcia budowlanego, prawa własności lokalu, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Spółdzielni na poczet ceny nabycia tego prawa.
7. Przez „umowę rezerwacyjną” należy rozumieć umowę poprzedzającą zawarcie umowy o budowę, wskazującą rodzaj i powierzchnię lokalu, którym zainteresowany jest przyszły nabywca lokalu, potwierdzającą pierwszeństwo do zawarcia umowy realizacyjnej na ten lokal, określającą planowaną cenę i planowany termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, a także określającą kwotę opłaty rezerwacyjnej uiszczanej przy zawarciu umowy rezerwacyjnej, która nie podlega zwrotowi w przypadku wycofania się nabywcy z umowy.



8. Przez „*zadanie inwestycyjne*” należy rozumieć przedsięwzięcie budowlane dotyczącą budowy 3 budynków mieszkalnych 3 kondygnacyjnych, które mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.

§ 3

W przedmiotowej inwestycji, realizowanej na zasadach spółdzielczych, prawo ubiegania się o możliwość zakupu lokalu mieszkalnego, przysługuje każdej osobie, która spełnia jednocześnie warunki niezbędne dla jego uzyskania:

- jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze” i figuruje w rejestrze członków na koniec ostatniego miesiąca przed rozpoczęciem zbierania wniosków o możliwość zakupu lokalu,
- nie będzie posiadała zadłużenia wobec Spółdzielni na koniec ostatniego miesiąca przed rozpoczęciem zbierania wniosków o możliwość zakupu lokalu.

§ 4

1. O pierwszeństwie w uzyskaniu prawa do nabycia lokalu mieszkalnego wśród członków spółdzielni decydować będzie długość nieprzerwanego stażu członkowskiego liczonego od daty przyjęcia w poczet członków z wyłączeniem osób, które w ostatnich 10 latach zawarły z SM „Podgórze” umowę o budowę lokalu w prowadzonych inwestycjach.
2. W przypadku, gdy tytuł prawny do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom będącym członkami Spółdzielni, do zakupu mieszkania w ramach realizowanej inwestycji uprawniona jest tylko jedna z tych osób.

§ 5

Spółdzielnia przed rozpoczęciem budowy lub w trakcie jej trwania:

- a) ogłasza nabór na nabycie prawa do lokalu w prowadzonej inwestycji poprzez zamieszczenie ogłoszeń na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych będących w jej zasobach,

W zamieszczonych ogłoszeniach zawarte będą informacje dotyczące:

- planowanego terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji,
- lokalizacji budynków,
- liczby lokali,
- powierzchni użytkowej mieszkań,
- prognozowanego kosztu budowy 1 m² p. u. m.;
- wysokości opłaty rezerwacyjnej,
- warunków pierwszeństwa w nabywaniu lokali,
- terminu i trybu składania wniosków o zawarcie umowy wraz z informacją, iż termin złożenia wniosku nie jest kryterium i nie decyduje o kolejności podpisywania umów; termin składania wniosków nie może upływać wcześniej niż po 14 dniach od daty ogłoszenia.

W terminach podanych w ogłoszeniu zainteresowani członkowie Spółdzielni winni złożyć pisemne wnioski o zawarcie umowy w formie tradycyjnej w siedzibie Spółdzielni przy ul. Podedworze 20 lub drogą elektroniczną na adres mailowy:

spoldzielnia@podgorze.krakow.pl

- b) zbiera od osób, które się zgłosiły pisemną deklarację, w której osoba ta wskaże, jaki lokal chciałaby nabyć,
- c) zawiera umowę rezerwacyjną zgodnie z zasadami opisanymi w § 6,
- d) zawiera z przyszłym właścicielem (członkiem Spółdzielni) umowę o wybudowanie lokalu mieszkalnego z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym oraz do ustanowienia i przeniesienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

§ 6

- 1. Każda umowa o budowę lokalu mieszkalnego poprzedzona będzie zawarciem umowy rezerwacyjnej.
- 2. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej Spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości 1% prognozowanej ceny lokalu, którą w terminie 7 dni należy wpłacić na rachunek Spółdzielni wskazany w umowie.
- 3. Po podpisaniu umowy o budowę opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia lokalu.
- 4. Opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi.

§ 7

Spółdzielnia:

- 1. Prowadzi rejestr wpływu poszczególnych wniosków.
- 2. Po upływie okresu przyjmowania podań tworzy listę osób wnioskujących o zawarcie umowy na wybudowanie lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem podanych w § 4 kryteriów powiadamiając o tym fakcie zainteresowane osoby.
- 3. Zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, w oparciu o analizę wniosków zgodnie z opisanymi w § 4 kryteriami, uwzględniając w niej wielkość lokalu, postulowaną kondygnację oraz inne uwarunkowania lokalizacyjne.
- 4. Decyzję o zawarciu umowy podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 8

- 1. Umowa, o której mowa w § 6 regulaminu:
 - a) Określa lokalizację mieszkania (nr budynku, numer lokalu, kondygnację) jego wielkość, przewidywany termin zakończenia budowy, jego wyposażenie oraz standard wykonania.
 - b) Ustala wstępny koszt budowy, jaką jest zobowiązany ponieść przyszły użytkownik.
 - c) Określa zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy lokalu.
 - d) Określa wzajemne zobowiązania wynikające z tytułu zakończenia budowy lokalu i jego przekazania członkowi spółdzielni.
- 2. Na poczet budowanych mieszkań nabywca, przyszły użytkownik wpłaca 100% wartości mieszkania w ratach ustalonych w umowie, przy czym pierwsza rata wynosi nie mniej niż 20%.
- 3. Kwota opłaty rezerwacyjnej, wyliczona w oparciu o zapisy § 13 niniejszego Regulaminu nie jest wliczana do kwoty pierwszej raty określonej w pkt. 2.
Opłata rezerwacyjna ma charakter gwarancyjny oraz zabezpieczający na wypadek gdyby nabywca nie wywiązał się z zawartej umowy.

§ 9

Ostatecznie prawo do nabycia lokalu uzyskują osoby, które podpisały umowę o budowę lokalu i wniosły wymagane warunkami umowy wpłaty pieniężne oraz zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni.

§ 10

Gdy liczba zarejestrowanych wniosków złożonych przez członków Spółdzielni w terminie określonym w zawiadomieniu, **będzie większa** niż liczba oferowanych lokali, wnioski te zostaną zapisane na liście rezerwowej dotyczącej prowadzonej inwestycji.

W przypadku pojawienia się wolnych lokali mieszkalnych na wskutek rezygnacji – nie podpisania umowy o budowę przez wskazane wcześniej osoby, lokale te będą proponowane osobom z listy rezerwowej wg przyjętych kryteriów ustalania pierwszeństwa.

§ 11

Gdy liczba zarejestrowanych wniosków złożonych przez członków Spółdzielni w terminie określonym w zawiadomieniu **będzie mniejsza** niż ilość oferowanych lokali, lokale te będą proponowane osobom w drodze wolnego naboru.

§ 12

Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy o budowę Spółdzielnia zapewnia możliwość zapoznania się z:

- a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
- c) kopią pozwolenia na budowę,
- d) projektem architektoniczno-budowlanym dotyczącym objętego umową lokalu.

§ 13

1. Ceny sprzedaży lokali nabywanych w ramach podpisanej umowy o budowę będą obejmowały wszystkie przewidywane koszty pośrednie i bezpośrednie budowy. Koszty te nie podlegają rozliczeniu z nabywcami, a są jedynie podstawą ustalenia oferowanej ceny sprzedaży.
2. Przewidywane koszty pośrednie i bezpośrednie, będące podstawą ustalenia ceny sprzedaży są określone na podstawie dokumentacji projektowej i kosztorysów inwestorskich z doliczeniem kosztów już poniesionych i przewidywanych nakładów inwestycyjnych.
3. Kosztami bezpośrednimi są koszty związane z budową poszczególnych budynków, w szczególności robót budowlano-montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia części wspólnych. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanych indywidualnie przez nabywców.
4. Do kosztów pośrednich zalicza się w szczególności:
 - a) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej i koszty nadzoru autorskiego,
 - b) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
 - c) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.,
 - d) opłaty za przyłączenia do sieci zewnętrznych,

- e) koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
 - f) opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji i koszt udostępnienia przez Spółdzielnię gruntu na realizację inwestycji,
 - g) koszty obsługi inwestycyjnej oraz koszty zarządu związane z przygotowaniem i realizacją zadania inwestycyjnego,
 - h) koszty zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej (np. sieci, uzbrojenia terenu, drogi i chodniki, oświetlenie terenu, zieleń mała architektura, makroniwelacja) oraz usunięcia kolizji z istniejącymi obiektami i budowlami.
 - i) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji i sprzedażą lokali.
5. Z uwagi na fakt, iż zadanie inwestycyjne obejmuje trzy budynki mieszkalne, przy ustalaniu ceny bierze się pod uwagę koszty dotyczące wszystkich budynków dzieląc je proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
6. W cenie lokali uwzględnia się wartość gruntu.
7. Zarząd Spółdzielni określa cenę sprzedaży, mając na względzie wszystkie składniki cenotwórcze, ceny uzyskane w drodze przetargu za realizację całego zadania inwestycyjnego, materiałów, usług i innych świadczeń niezbędnych do realizacji inwestycji. Jednostką obliczeniową ceny jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

§ 14

Zarząd Spółdzielni może podjąć działania marketingowe, promocyjne, reklamowe i informacyjne w celu efektywnej sprzedaży lokali w ramach danego zamierzenia inwestycyjnego. Koszty tych działań uwzględnia się w przewidywanych kosztach inwestycji, będących podstawą ustalenia ceny sprzedaży.

Wysokość nakładów na podejmowane działania marketingowe, promocyjne, reklamowe i informacyjne nie może przekraczać 0,5% wartości inwestycji.

§ 15

1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy o budowę lub też przy przeniesieniu własności (wyodrębnienie) lokalu, w tym także za sporządzenie wydawanych wypisów aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają nabywcę.
2. Umowa o przeniesieniu własności lokalu zawarta między Spółdzielnią a nabywcą zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Spółdzielnię.

Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze” nr 73/2024 w dn. 26 listopada 2024 r.

Sekretarz
RN SM Podgórze
Bożena Nowak

Yacp
Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Podgórze”

Aleksander Jaglarz