

REGULAMIN

Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin” z dnia 30 września 2004 roku o zasadach kwalifikowania osób ubiegających się o lokal w nowo budowanych jej zasobach.

* UWAGA

Ujednolicony tekst regulaminu uwzględnia zmiany dokonane w jego treści uchwałą Rady Nadzorczej:

- nr 10 z 27.12. 2007r.
- nr 6 z 27.03. 2008r.
- nr 6 z 26.09. 2013r.
- nr 5 z 17.05. 2018r.
- nr 6 z 23.04. 2019r.
- nr 13 z 21.12. 2021r.
- nr 8 z 28.09. 2023r.

Na podstawie § 59 ust. 1 pkt. 13 Statutu, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Planowane przez Zarząd Spółdzielni inwestycje mieszkaniowe lub mieszkalno - usługowe realizowane będą wyłącznie ze środków własnych przyszłych użytkowników – zwanych w regulaminie inwestującymi.
2. Przystąpienie do realizacji procesu inwestycyjnego powinno być poprzedzone przeprowadzeniem procedury kwalifikacyjnej, której celem będzie przypisanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego do osoby ubiegającej się o daną lokalizację.
3. Zawieranie umów o budowę lokalu w systemie ratalnym może nastąpić tylko w przypadku zapewnienia stałej płynności finansowania inwestycji.
4. Skreślony.

§ 2

Postępowanie kwalifikacyjne

1. O zamiarze rozpoczęcia inwestycji Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni, po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzez wywieszenie odpowiedniej informacji na klatkowych tablicach ogłoszeniowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno wskazywać lokalizację przyszłej inwestycji, przewidywany termin jej rozpoczęcia, opis lokali, orientacyjny koszt metra kwadratowego powierzchni użytkowej, zasady kwalifikowania

do wpisu na listę inwestujących oraz termin złożenia pisemnej oferty.

3. Członkowie Spółdzielni zainteresowani przystąpieniem do wspólnej realizacji danej inwestycji powinni w ciągu 10 dni od daty ukazania się ogłoszeń złożyć pisemną ofertę i określić w niej charakterystykę lokalu, o który zamierzają się ubiegać oraz wskazać sposób wniesienia wymaganego wkładu budowlanego /jednorazowo czy ratalnie/.

§ 3

Ustalenie listy inwestujących

1. Pierwszeństwo wpisania na listę inwestujących mają ci członkowie Spółdzielni, którzy zadeklarują wolę uiszczenia w pełnej wysokości wstępnie określonego wkładu budowlanego, przypadającego na wybrany przez nich lokal, w formie jednorazowej wpłaty, a następnie daną kwotę przeleją na konto inwestycyjne Spółdzielni w terminie 14 dni od daty podpisania umowy o budowę lokalu.
2. Dalsze miejsca na liście przypadną w następującej kolejności:
 - osobom, które zadeklarowały jednorazową wpłatę wstępnie określonego wkładu budowlanego i uczynią to jak określono w punkcie 1,
 - członkom Spółdzielni, którzy zadeklarowali wpłatę wkładu nie więcej niż w czterech ratach,
 - innym osobom deklarującym ratalną wpłatę wkładu.
- 2a. Okres wpłat ratalnych nie może być dłuższy od daty zakończenia budowy.
3. W przypadku ubiegania się na takich samych zasadach o ten sam lokal więcej niż jednej osoby, o wpisie na listę inwestujących zdecydować losowanie, które przeprowadzone zostanie w obecności zainteresowanych osób przez radcę prawnego Spółdzielni.
4. Osoba wylosowana w sytuacji o której mowa w ustępie 3, jeżeli nie podpisze ze Spółdzielnią w ciągu 5 dni od dnia losowania, umowy o budowę lokalu – traci prawo pierwszeństwa do jej podpisania. Zasadę tę stosuje się także do osób, które są pierwsze na liście ubiegających się o konkretny lokal a zwlekają z podpisaniem umowy o budowę lokalu.

§ 4

Zawarcie umowy o budowę lokalu

1. Z osobami, które zostały wpisane na listę inwestujących zostanie podpisana umowa o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przed wniesieniem wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - d) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - e) sposób oraz termin wnoszenia wymaganego wkładu budowlanego,
 - f) zasady zarządzania wybudowaną nieruchomością,
 - g) termin realizacji inwestycji,
 - h) okres wypowiedzenia umowy.
3. Każda ze stron ma prawo rozwiązać umowę za uprzednim miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie – tylko w trakcie budowy lokalu.
4. Spółdzielnia ma prawo odstąpić od umowy w przypadku nie wniesienia przez inwestującego wkładu budowlanego w terminie określonym w umowie.
5. O zamiarze odstąpienia od umowy Spółdzielnia powiadamia na piśmie z 7 dniowym wyprzedzeniem.
Odstąpienie powoduje wygaśnięcie umowy.

§ 5

Postanowienia końcowe

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Statutu, regulaminu Spółdzielni z dnia 28.IX.2000 r. w sprawie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali oraz przepisy powszechnie obowiązujące.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej