

REGULAMIN NABORU
OSÓB UBIEGAJĄCYCH SIĘ O BUDOWĘ LOKALI
W ZADANIU INWESTYCYJNYM
**PROWADZONYM PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „OŚWIATA-
OCHOTA” PRZY UL. FAJANSOWEJ 2 I UL. HEJNAŁOWEJ 12**
POD NAZWĄ „APARTAMENTY HEJNAŁOWA”

§ 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświata-Ochota” w Warszawie zwana dalej „Spółdzielnią” realizuje inwestycję budowlaną na zasadach spółdzielczych, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, tj. w oparciu o przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości oraz postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w Warszawie, ze szczególnym uwzględnieniem założeń przyjętych w uchwale nr 8 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w Warszawie z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przyjęcia założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Hejnalowej 12 i ul. Fajansowej 2 w Warszawie.

§ 2

1. Regulamin określa zasady naboru osób ubiegających się o budowę lokali w zadaniu inwestycyjnym prowadzonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Oświata-Ochota” w Warszawie przy ul. Fajansowej 2 i ul. Hejnalowej 12 pod nazwą **„APARTAMENTY HEJNAŁOWA”**.
2. Przez **„lokal”** w rozumieniu Regulaminu należy rozumieć lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, a także ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym z prawem do wyłącznego korzystania z wyznaczonego miejsca postojowego.
3. Przez **„nabór”** należy rozumieć organizację procesu zawierania umów o budowę lokali w ramach zadania inwestycyjnego.
4. **„Rejestr zgłoszeń”** to lista wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu z podziałem na kategorie lokali, których wnioski dotyczą. W rejestrze zamieszcza się wzmiankę o tym, które ze złożonych wniosków pochodzą od członków Spółdzielni, a które od osób niebędących członkami.

5. **„Zgłoszenie do udziału w naborze”** to deklaracja woli przystąpienia do udziału w zadaniu inwestycyjnym realizowanym przez Spółdzielnię wraz ze wskazaniem preferowanych cech lokalu, na podstawie których osoby zainteresowane przydzielane są do konkretnych grup, w których przeprowadzone będą losowania. Wzór zgłoszenia stanowi załącznik nr 1, stanowiący integralną część Regulaminu.
6. **„Numer rekrutacyjny”** to wartość, która w poszczególnych kategoriach lokali określa kolejność wyboru mieszkań przez osoby biorące udział w naborze. Wylonienie numerów rekrutacyjnych odbywa się w drodze losowań przeprowadzonych przez Komisję powołaną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
7. **„Lista rekrutacyjna”** to lista osób biorących udział w naborze o budowę lokali w zadaniu inwestycyjnym prowadzonym przez Spółdzielnię.
8. **„Kategoria lokalu”** – lokal 1, 2, 3 lub 4 izbowy.

§ 3

1. Nabycie lokali w ramach naboru będzie realizowane w oparciu o umowy o budowę lokali, o których mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zawarcie umowy o budowę lokalu uzależnione jest od przystąpienia i pomyślnego przejścia obligatoryjnej procedury rekrutacyjnej, której zwieńczenie stanowi zawarcie umowy wstępnej (rezerwacyjnej).
3. Przystąpienie do procedury rekrutacyjnej każdorazowo wiąże się z obowiązkiem uprzedniego wniesienia opłaty rezerwacyjnej w kwocie 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) oraz złożenia deklaracji odnośnie zakupu miejsca postojowego.
4. Kwota opłaty rezerwacyjnej jest zaliczana na poczet pierwszej raty z tytułu należnego wkładu budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu lub zwracana w ciągu 3 dni roboczych od daty zakończenia postępowania rekrutacyjnego, bez waloryzacji i odsetek, w przypadku braku możliwości podpisania umowy wstępnej (rezerwacyjnej) o budowę lokalu.
5. Warunkiem udziału w naborze jest brak zadłużenia wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu w dacie składania wniosku o zawarcie umowy oraz na dalszym etapie procesu rekrutacyjnego.
6. Postępowanie rekrutacyjne nie może trwać dłużej niż 30 dni od daty ogłoszenia o jego rozpoczęciu.

§ 4

1. Nabór inwestorów przeprowadza Zarząd Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza, spośród swoich członków, powołuje komisję w celu nadzorowania procesu wyłaniania inwestorów, składającą się z osób niezainteresowanych bezpośrednio i pośrednio zakupem lokalu w tej inwestycji. Wszystkie sprawy sporne, związane z wyborem inwestorów rozstrzygane są wspólnie przez Zarząd i komisję RN.
3. Spółdzielnia informuje o możliwości i terminie przystąpienia do składania wniosków o zwarcie umów na budowę lokali poprzez pisemne zawiadomienie.
4. Zawiadomienie jest dokonywane poprzez zamieszczenie ogłoszenia o terminie przyjmowania zgłoszeń o zawarcie umowy na budowę lokali na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej.
5. Zawiadomienia dokonuje się na 7 dni przed rozpoczęciem przyjmowania wniosków.
6. Ogłoszenie wino zawierać, co najmniej:
 - a) lokalizację budynku,
 - b) łączną liczbę planowanych lokali mieszkalnych,
 - c) łączną powierzchnię lokali mieszkalnych,
 - d) wstępny koszt budowy 1 m² lokalu i stanowiska garażowego,
 - e) termin i zasady przyjmowania zgłoszeń do udziału w inwestycji;
 - f) wysokość opłaty rezerwacyjnej,
 - g) termin przystępowania do umów rezerwacyjnych i o budowę lokali i/lub miejsc postojowych;
 - h) prognozowany termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji,
 - i) termin rozliczenia kosztów budowy inwestycji.
7. Spółdzielnia podaje również do wiadomości warunki pierwszeństwa w ubieganiu się o lokal, jak również informację, że warunkiem zawarcia umowy o budowę lokalu jest przyjęcie danej osoby w poczet członków.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr wpływu poszczególnych wniosków.
9. Osoby zainteresowane w ciągu 7 dni roboczych od dnia rozpoczęcia naboru, o którym mowa w § 4 ust. 3 wpłacają na rzecz Spółdzielni opłatę rezerwacyjną i składają podpisane zgłoszenie do udziału w naborze, którego wzór stanowi załącznik nr 1 niniejszego Regulaminu. Opłata rezerwacyjna musi znaleźć się na wskazanym przez Spółdzielnię rachunku bankowym najpóźniej w ostatnim dniu naboru do godziny 16⁰⁰.
10. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. powyżej zawiera oświadczenie o preferowanych cechach lokalu, tj. liczbie pokoi, położeniu lokalu oraz miejsca postojowego, na podstawie których wskazane osoby będą przydzielane do konkretnych grup, w których przeprowadzone będą losowania.

11. Jedna osoba może złożyć tylko jedno podanie zawierające wniosek o zawarcie jednej umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego.
12. Po upływie okresu przyjmowania podań Spółdzielnia tworzy listy osób chętnych do zawarcia umowy o wybudowanie lokali w konkretnych kategoriach, tj. listy rekrutacyjne.
13. Pierwszeństwo w zawarciu umów o wybudowanie lokali mają członkowie Spółdzielni.
14. Nabycie udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym nie jest bezpośrednio powiązane z nabyciem lokalu, z tym, że pierwszeństwo nabycia miejsc postojowych posiadają osoby, które zawarły umowy o budowę lokalu.

§ 5

1. Nabór inwestorów w poszczególnych kategoriach lokali przeprowadzony zostanie w formie losowań, które odbędą się w ciągu 3 dni roboczych od upływu terminu do złożenia zgłoszeń do udziału w naborze. Celem losowania jest wyznaczenie kolejności wyboru mieszkań w poszczególnych kategoriach lokali.
2. Wynikiem losowań będą listy osób, które spełniły warunki niniejszego Regulaminu, uporządkowane w kolejności od najmniejszego do największego wylosowanego numeru.
3. Wybór mieszkania w poszczególnych kategoriach lokali rozpoczyna osoba z najmniejszym wylosowanym numerem.
4. Proces losowania powtarzany jest do wyczerpania oferowanych mieszkań lub do wyczerpania listy osób, które spełniły warunki niniejszego Regulaminu, jeżeli liczba osób biorących udział w losowaniu jest mniejsza niż liczba oferowanych mieszkań.
5. W przypadku większej liczby osób niż liczba oferowanych mieszkań do poszczególnych kategorii lokali tworzy się listy rezerwowe.

§ 6

1. W przypadku gdy osoba wylosowana po dokonaniu wyboru nie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu lub umowy rezerwacyjnej w wyznaczonym terminie, lokal powraca do puli lokali wolnych i jest proponowany odpowiednio osobie z listy rezerwowej według kolejności numerów rekrutacyjnych.
2. W sytuacji, gdy Spółdzielnia dysponuje wolnym lokalem po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, Zarząd Spółdzielni zawiadamia o możliwości przystąpienia do zawarcia umowy, której przedmiotem będzie zwolniony lokal i organizuje procedurę naboru według odpowiednio stosowanych zasad niniejszego Regulaminu.

§ 7

1. Losowania przeprowadza Komisja powołana przez Radę Nadzorczą w składzie: 2 członków Rady Nadzorczej, przedstawiciela Zarządu oraz pełnomocnika Spółdzielni w charakterze obserwatora. Komisja spisuje wyniki głosowań w formie stosownych protokołów.
2. Losowania przeprowadzane są wyłącznie spośród osób spełniających wymogi określone w Regulaminie.
3. W ramach ustalonej w losowaniu kolejności można dokonać tylko jednego wyboru jednego mieszkania.
4. W terminie 3 dni roboczych od dnia przeprowadzenia losowania, Zarząd kontaktuje się telefonicznie i mailowo, na numer i adres, podane w zgłoszeniu do udziału w naborze, z wylosowanymi nabywcami w kolejności wynikającej z losowania, w celu dokonania wyboru lokali spośród dostępnych w ramach poszczególnych kategorii.
5. Dla ważności dokonania indywidualnego wyboru lokalu konieczna jest osobista obecność zainteresowanej osoby. Osoba, która nie może osobiście stawić się w dniu wyboru lokalu może uczestniczyć w czynności za pośrednictwem pełnomocnika. Oryginał pełnomocnictwa lub jego notarialny odpis musi być dostarczony do Spółdzielni najpóźniej w dniu wyboru mieszkań przed dokonaniem wyboru.
6. Proces rekrutacji powinien być zakończony w ciągu 30 dni kalendarzowych od momentu upływu terminu do składania zgłoszeń do udziału w naborze.

§ 8

1. Osoby, które dokonały wyboru mieszkań w ciągu 2 dni roboczych przystępują do zawierania umów wstępnych (rezerwacyjnych).
2. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy wstępnej (rezerwacyjnej) jest równoznaczne z rezygnacją z udziału w niniejszym zadaniu inwestycyjnym.
3. W przypadku nieprzystąpienia do zawarcia umowy, złożenia pisemnej rezygnacji z udziału w naborze bądź wystąpienia innych przyczyn wykluczających potencjalnego nabywcę z udziału w naborze, Spółdzielnia w terminie 3 dni zwraca na rachunek bankowy z którego dokonano wpłaty, kwotę opłaty rezerwacyjnej na warunkach opisanych w § 3 ust. 4 Regulaminu.
4. Termin początkowy i końcowy przystępowania do zawierania umów o budowę lokali wyznaczony zostanie w ciągu 90 (dziewięćdziesiąt) dni od dnia zakończenia okresu zawierania umów rezerwacyjnych, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
5. Wkład budowlany będzie wnoszony przez inwestorów w wyprzedzających ratach, których wysokość i terminy wymaganych wpłat uzależnione będą bezpośrednio od harmonogramu

rzeczowo-finansowego realizacji budynku określonego w umowie zawartej przez Spółdzielnię z wykonawcą inwestycji.

6. Pierwsza rata określona w umowie o budowę lokalu nie może być niższa niż 30% wstępnego kosztu budowy.
7. Na poczet pierwszej raty zalicza się opłatę rezerwacyjną wpłaconą wraz z wnioskiem o udział w naborze.
8. Szczegółowe zasady wnoszenia rat na poczet wkładów budowlanych określają indywidualne umowy o budowę lokali.

§ 9

1. Jeżeli na jeden (1) miesiąc przed dniem planowanego rozpoczęcia realizacji obiektu nie będzie zawartych umów o budowę lokalu pozwalających na sfinansowanie co najmniej 80% planowanych kosztów budowy, o dalszej realizacji inwestycji zdecyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Wyjaśnienia i dodatkowe informacje o prowadzonym naborze udzielane są w siedzibie Spółdzielni.
3. Odpowiedzialność za prawidłowy przebieg procedury rekrutacyjnej ponosi Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/IX z dnia 28 marca 2023 roku.