

REGULAMIN NABORU
OSÓB UBIEGAJĄCYCH SIĘ O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO
LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALI W RAMACH REALIZACJI ZADANIA
INWESTYCYJNEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GÓRZE KALWARII
PN. BUDOWA SPÓŁDZIELCZEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO
Z MIESZKANIAMI LOKATORSKIMI WRAZ Z GARAŻEM PODZIEMNYM I
MIEJSCAMI PARKINGOWYMI NAZIEMNYMI
NA DZIAŁCE NR EWID. 4/45, OBRĘB 3-01 GÓRA KALWARIA
PRZY ZBIEGU ULICY BUDOWLANYCH I ULICY RYBIE
W GÓRZE KALWARII

§ 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Górze Kalwarii (NIP 123-00-16-169), 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 w Górze Kalwarii.

§ 2

1. Regulamin określa zasady naboru osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach realizowanego przez Spółdzielnię zadania inwestycyjnego pn. *Budowa spółdzielczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami lokatorskimi, garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/45, obręb ew. 03-01 Góra Kalwaria, znajdującą się u zbiegu ulicy Budowlanych z ulicą Rybie w Górze Kalwarii* – dalej także jako „**Zadanie Inwestycyjne**.”
2. „**Spółdzielnia**” oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową w Górze Kalwarii, ul. Pijarska 44a, 05-530 Góra Kalwaria, NIP 123-00-16-169.
3. „**Lokal**” w rozumieniu niniejszego Regulaminu, to lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, realizowanym w ramach Zadania Inwestycyjnego.
4. Przez „**Nabór**” należy rozumieć organizację procesu zawierania umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokali, w ramach Zadania Inwestycyjnego.

5. „**Deklaracja udziału w naborze**” to pisemne zgłoszenie osoby fizycznej lub małżonków, woli przystąpienia do udziału w Zadaniu Inwestycyjnym. Wzór deklaracji stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu.
6. „**Kandydat na lokatora**” to osoba fizyczna składająca deklarację udziału w naborze.
7. „**Kandydat zakwalifikowany**” to Kandydat na lokatora, który zawarł ze Spółdzielnią umowę rezerwacyjną i spełnił warunki dodatkowe naboru.
8. „**Kandydat rezerwowy**” to Kandydat na lokatora, który spełnia warunki dodatkowe naboru, który nie przeszedł do dalszej części naboru ze względu na niewystarczającą ilość Lokali zaplanowanych w Zadaniu Inwestycyjnym.

§ 3

1. Nabycie lokalu mieszkalnego w ramach naboru, będzie realizowane w oparciu o umowę o budowę Lokalu, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2023, poz. 438 z późn. zm.).
2. Do naboru przystąpić mogą wszystkie osoby fizyczne posiadające obywatelstwo UE, zarówno posiadające jak i nie posiadające statusu członka Spółdzielni.
3. Zawarcie umowy o budowę Lokalu uzależnione jest od złożenia Deklaracji udziału w naborze i pomyślnego przejścia obligatoryjnej procedury Naboru, której zwieńczenie stanowi zawarcie umowy wstępnej.
4. Deklaracja udziału w naborze może być składana osobiście lub przez pełnomocnika ustanowionego na piśmie z notarialnie poświadczonym podpisem, w **biurze sprzedaży Spółdzielni przy ul. Wyszyńskiego 3 bl. 1**. O kolejności zgłoszenia decyduje data i godzina wpływu Deklaracji udziału w naborze do Spółdzielni.
5. Warunkiem udziału w Naborze jest posiadanie **stałego miesięcznego dochodu umożliwiającego utrzymanie Kandydata na lokatora oraz osób pozostających na jego utrzymaniu**; brak w stosunku do Kandydata na lokatora wymagalnych wierzytelności z jakichkolwiek tytułów, a w przypadku członków Spółdzielni także brak zadłużenia wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu, na koniec ostatniego miesiąca poprzedzającego datę Naboru.

§ 4

1. Nabór Kandydatów na lokatorów w Zadaniu Inwestycyjnym przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza, spośród swoich członków, powołuje komisję w celu nadzorowania procesu Naboru, składającą się z osób niezainteresowanych bezpośrednio i pośrednio nabyciem lokalu mieszkalnego w Zadaniu Inwestycyjnym, dalej jako „Komisja”.

3. Wszystkie sprawy sporne, związane z Naborem rozstrzygane są wspólnie przez Zarząd i Komisję.
4. Spółdzielnia informuje o możliwości i terminie przystąpienia do składania deklaracji udziału w Naborze, poprzez zawiadomienie.
5. Zawiadomienie, określone w ust. 4, podane zostanie do publicznej wiadomości poprzez: zamieszczenie ogłoszenia o terminie rozpoczęcia przyjmowania Deklaracji udziału w Naborze na zawarcie umowy na budowę Lokali, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w klatkach schodowych budynków należących do Spółdzielni, w witrynie internetowej Spółdzielni (<https://smgorakalwaria.pl/>) oraz w lokalnej gazecie i portalu ogłoszeniowym.
6. Zawiadomienia dokonuje się na niemniej niż 7 dni przed rozpoczęciem Naboru.
7. Zawiadomienie winno zawierać, co najmniej:
 - 1) termin i zasady przyjmowania Deklaracji udziału w naborze,
 - 2) wysokość opłaty rezerwacyjnej,
 - 3) planowany termin przystępowania do umów wstępnych i umów o budowę Lokali i miejsc garażowych/postojowych/komórek lokatorskich.
8. Przed rozpoczęciem Naboru do publicznej wiadomości podane zostaną:
 - 1) lokalizacja budynku,
 - 2) informacja o Zadaniu inwestycyjnym,
 - 3) łączna liczba planowanych lokali mieszkalnych mających powstać w ramach Zadania inwestycyjnego,
 - 4) łączna powierzchnia lokali mieszkalnych,
 - 5) wstępny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego,
 - 6) cena miejsc garażowych/ postojowych i komórek lokatorskich,
 - 7) prognozowany termin rozpoczęcia i zakończenia Zadania inwestycyjnego,
 - 8) termin rozliczenia kosztów budowy.
9. Warunkiem zawarcia umowy o budowę Lokalu jest przyjęcie Kandydata zakwalifikowanego w poczet członków Spółdzielni.
10. Dodatkowe warunki Naboru, których powinny być potwierdzone dokumentami dołączonymi do Deklaracji przystąpienia do naboru:
 - 1) raport Kandydata na lokatora z Biura Informacji Kredytowej S.A. lub informacji z banku prowadzącego rachunek bieżący Kandydata na lokatora o braku zajęć egzekucyjnych na rachunku;
 - 2) zaświadczenie o stałym zatrudnieniu, wypis z CEIDG lub inny dokument potwierdzającego posiadanie stałego źródła dochodów Kandydata na lokatora oraz wysokości dochodu pozwalającego na jego utrzymanie oraz osób pozostających na jego utrzymaniu.

11. Spółdzielnia prowadzi rejestr wpływu Deklaracji udziału w naborze, zawierający:

- 1) imię i nazwisko Kandydata na lokatora;
- 2) datę i dokładną godzinę wpływu do Spółdzielni Deklaracji udziału w naborze.

§ 5

1. Nabór składać się będzie z pięciu etapów:
 - 1) etap 1 - okres przyjmowania Deklaracji udziału w naborze, trwający nie mniej niż 14 dni kalendarzowych;
 - 2) etap 2 - zawieranie z Kandydatami na lokatorów umów wstępnych na Lokale oraz podpisanie przez Kandydatów na lokatorów deklaracji członkostwa w Spółdzielni, o ile nie byli członkami Spółdzielni wcześniej;
 - 3) etap 3 - weryfikacja otrzymanych Deklaracji udziału w naborze oraz warunków naboru;
 - 4) etap 4 - ustalanie i ogłoszenie listy Kandydatów zakwalifikowanych oraz ogłoszenie ewentualnego naboru uzupełniającego;
 - 5) etap 5 - zawieranie umów o wybudowanie Lokali.
2. Deklaracja udziału w naborze, według załącznika nr 1, zawierać powinna:
 - 1) imię i nazwisko Kandydata na lokatora,
 - 2) dane kontaktowe, w tym numer telefonu oraz adres e-mail,
 - 3) oświadczenie o zapoznaniu się dokumentami dotyczącymi Zadania Inwestycyjnego, udostępnionymi przez Spółdzielnię,
 - 4) zobowiązanie do dostarczenia dokumentów, wymaganych w Naborze,
 - 5) wybór Lokalu, miejsca postojowego podziemnego (garażu) lub naziemnego, komórki lokatorskiej.
3. Każdy Kandydat na lokatora może złożyć tylko jedną Deklarację udziału w naborze i wnioskować o nabycie tylko jednego Lokalu, z wyłączeniem sytuacji opisanych w pkt 18 i 23 niniejszego paragrafu.
4. Do Deklaracji udziału w naborze lub w terminie trzech dni od jej złożenia, należy dołączyć i dostarczyć do Spółdzielni niezbędne dokumenty, wskazane w § 4 ust. 10 niniejszego Regulaminu.
5. Bezpośrednio po złożeniu Deklaracji o udziale w naborze Kandydat na lokatora zobowiązany jest do zawarcia ze Spółdzielnią umowy wstępnej na wybrany Lokal oraz ewentualnie wybranego miejsca postojowego podziemnego (garażu) lub naziemnego, komórki lokatorskiej, a także - przypadku Kandydatów na lokatora nie będących wcześniej członkami Spółdzielni - do podpisania deklaracji członkowskiej.
6. Złożenie Deklaracji udziału w naborze lub podpisanie umowy wstępnej nie jest jednoznaczne z zakwalifikowaniem Kandydata na lokatora/Kandydata

zakwalifikowanego do dalszych etapów Naboru. W przypadku nie złożenia w terminie kompletnej Deklaracji udziału w naborze, złożenia nieprawdziwych informacji, braku wpłaty opłaty wstępnej oraz w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię potencjalnego braku zdolności Kandydata na lokatora/Kandydata zakwalifikowanego do wywiązywania się z jego zobowiązań finansowych, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do wykluczenia Kandydata na lokatora/Kandydata zakwalifikowanego z dalszej części Naboru.

7. Zawarcie umowy wstępnej każdorazowo wiąże się z obowiązkiem wniesienia przez Kandydata zakwalifikowanego, w terminie 3 dni od podpisania umowy wstępnej, opłaty wstępnej w kwocie 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) na konto wskazane przez Spółdzielnię.
8. Opłata wstępna jest zaliczana na poczet należnego wkładu mieszkaniowego na pokrycie kosztów budowy Lokalu.
9. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy wstępnej z przyczyn leżących po stronie przyszłego nabywcy Lokalu, bądź w przypadku nieprzystąpienia przez niego do zawarcia umowy o budowę Lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, bądź też innych przypadkach wskazanych w umowie wstępnej, uiszczona opłata wstępna nie podlega zwrotowi.
10. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy wstępnej przez Spółdzielnię z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, w szczególności z powodu odstąpienia od rozpoczęcia Zadania inwestycyjnego na skutek nie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub nie udzielenia Spółdzielni kredytu przeznaczonego na realizację Zadania inwestycyjnego, środki wpłacone na poczet tych umów zostaną zwrócone w całości w wysokości nominalnej (bez odsetek i waloryzacji).
11. Po zakończeniu etapu przyjmowania Deklaracji udziału w naborze, nastąpi weryfikacja spełnienia przez Kandydatów na lokatorów dodatkowych warunków Naboru.
12. Wyniki Naboru zostaną ogłoszone do publicznej wiadomości, w których podana zostanie informacja o Kandydatach zakwalifikowanych, z którymi zostaną podpisane umowy wstępne na Lokale i którzy będą mieli możliwość kontynuowania Naboru, oraz informacja o Kandydatach rezerwowych.
13. W terminie tygodnia od ogłoszenia listy Kandydatów zakwalifikowanych, lecz nie wcześniej niż po terminie przyjmowania odwołań od wyników Naboru, Spółdzielnia skontaktuje się z każdym Kandydatem zakwalifikowanym za pośrednictwem wskazanych danych kontaktowych w celu powiadomienia go o wyniku Naboru i poinformowania o dalszej procedurze Naboru.
14. Każdej osobie przystępującej do Naboru przysługuje odwołanie od jego wyników, w terminie trzech dni od dnia ogłoszenia wyników Naboru, jak poniżej:
 - 1) odwołanie musi zostać złożone w formie pisemnej w siedzibie Spółdzielni;

- 2) w ramach odwołania nie istnieje możliwość uzupełniania Deklaracji udziału w Naborze lub załączników do niej;
 - 3) odwołania będą rozpatrywane w miarę możliwości bezzwłocznie przez Zarząd Spółdzielni i Komisję, a rozstrzygnięcie odwołania będzie zawarte w protokole posiedzenia Zarządu i Komisji w sprawie rozpoznania odwołań
 - 4) w przypadku wniosku kandydata o pisemną odpowiedź na odwołanie, zostanie ona przygotowana w ciągu dwóch dni roboczych; w pozostałych przypadkach wynik odwołania zostanie przekazanych telefonicznie i sporządzona notatka na tę okoliczność;
 - 5) odpowiedź Spółdzielni na odwołanie należy traktować jako jej ostateczne stanowisko, od którego nie przysługują dalsze odwołania w ramach procedury Naboru.
15. Warunkiem przystąpienia przez Spółdzielnię do kolejnego etapu Naboru jest pozyskanie liczby Kandydatów zakwalifikowanych, nie mniejszej niż liczba planowanych lokali mieszkalnych.
16. W przypadku wykluczenia lub rezygnacji z Naboru któregoś z Kandydatów zakwalifikowanych lub konieczności uruchomienia Naboru uzupełniającego, Spółdzielnia bezzwłocznie informuje Kandydatów rezerwowych o możliwości kontynuowania Naboru, zgodnie z poniższym:
- 1) Nabór uzupełniający będzie realizowany na podstawie kolejności składania przez Kandydatów rezerwowych deklaracji udziału w Naborze;
 - 2) informacja o możliwości kontynuowania naboru przez Kandydata rezerwowego zostanie przekazania mu w formie telefonicznej lub poprzez wiadomość SMS;
 - 3) w przypadku nawiązania kontaktu z rezerwowym Kandydatem w sposób telefoniczny zostaną przekazane mu informacje o pozostałych do wyboru Lokalach;
 - 4) w przypadku podtrzymania deklaracji kontynuowania Naboru i chęci zawarcia umowy rezerwacyjnej Kandydat rezerwowy będzie miał dwa dni robocze od przekazania informacji przez Spółdzielnię o możliwości kontynuowania Naboru, na zgłoszenie się do Spółdzielni w celu zawarcia umowy wstępnej.
 - 5) W przypadku braku zainteresowania Kandydata rezerwowego przedstawioną ofertą Lokali, Kandydat rezerwowy posiada prawo do rezygnacji z dalszego uczestnictwa w Naborze. W takim wypadku sporządzona zostanie notatka o rezygnacji Kandydata rezerwowego;
 - 6) Spółdzielnia podejmie co najmniej trzy, bez względu na ich formę, próby kontaktu. W przypadku braku kontaktu, Kandydat rezerwowy będzie miał jeden dzień roboczy od pierwszej próby kontaktu z nim, na zwrotny kontakt ze Spółdzielnią;

- 7) przy pierwszej nieudanej próbie kontaktu z Kandydatem rezerwowym, do kolejnych trzech Kandydatów rezerwowych rozesłane zostaną wiadomości SMS z informacją, iż rozpoczęto procedurę naboru Kandydatów rezerwowych;
- 8) Kandydaci rezerwowi wcześniej uprzedzeni o rozpoczęciu naboru Kandydatów rezerwowych będą mieli nie więcej niż 6 godzin od pierwszej próby kontaktu z nim na zwrotny kontakt ze Spółdzielnią;
- 9) procedura będzie powtarzana do znalezienia chętnych Kandydatów na lokatorów na wszystkie mieszkania;
- 10) w przypadku wyczerpania się listy Kandydatów rezerwowych, Spółdzielnia ma prawo skontaktować się z Kandydatami zakwalifikowanymi z propozycją nabycia kolejnych Lokali. W takim wypadku Kandydaci zakwalifikowani będą informowani w kolejności składania Deklaracji udziału w naborze aż do znalezienia chętnych kandydatów na wszystkie Lokale lub wyczerpania się listy Kandydatów zakwalifikowanych.
17. Po zakwalifikowaniu kandydatów na wszystkie planowane w Zadaniu Inwestycyjnym lokale mieszkalne, Kandydaci zakwalifikowani podpiszą ze Spółdzielnią notarialne umowy na wybudowanie Lokali, w których zawarte będą wszystkie parametry planowanego Zadania Inwestycyjnego, opis wybranego Lokalu, miejsca postojowego podziemnego (garażu) lub miejsca postojowego naziemnego oraz ewentualnie komórki lokatorskiej oraz warunki ich nabycia i spłaty.
18. W przypadku, gdy Kandydatów zakwalifikowanych będzie mniej niż planowanych w ramach Zadania Inwestycyjnego lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kolejnego Naboru przed zawarciem notarialnych umów na wybudowanie Lokali.
19. Dodatkowy Nabór odbędzie się w terminie podanym przez Spółdzielnię.
20. Dodatkowy Nabór nie unieważnia i nie zmienia wyników Naboru pierwotnego.
21. Do kolejnego Naboru przystąpić będą mogli także wcześniej zakwalifikowani Kandydaci na lokatorów, którzy będą mogli złożyć Deklarację przystąpienia do naboru kolejnego Lokalu.
22. Do Naboru dodatkowego odpowiednie zastosowanie mają przepisy niniejszego Regulaminu.
23. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odwołania Naboru, przed rozpoczęciem lub zakończeniem bez rozstrzygnięcia, na każdym etapie poprzedzającym podpisanie umów o wybudowanie Lokali.

§ 6

1. Podpisanie umowy na wybudowanie Lokalu zobowiązuje nabywcę do wpłaty wkładu mieszkaniowego w terminie 7 dni od zawarcia umowy.

2. Wartość wkładu mieszkaniowego określona w umowie o budowę Lokalu nie może być niższa niż 20 % wstępnego kosztu budowy.
3. Wstępny koszt budowy oraz cena miejsc postojowych podziemnych (garażowych), miejsc postojowych naziemnych oraz komórek lokatorskich, zostaną przedstawione w materiałach informacyjnych udostępnionych publicznie na stronie internetowej i w siedzibie Spółdzielni, najpóźniej w dniu zawiadomienia o Naborze.
4. Na poczet wkładu mieszkaniowego zalicza się opłatę wstępną wpłaconą wraz z Deklaracją udziału w naborze.
5. Szczegółowe zasady wnoszenia wpłat na poczet wkładów mieszkaniowych określają indywidualne umowy o budowę Lokali.

§ 7.

Działając na podstawie obowiązku wynikającego z dyspozycji art. 13 ust. 1 i 2 oraz art. 14 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE obowiązującego we wszystkich państwach członkowskich UE od dnia 25 maja 2018 roku, Spółdzielnia niniejszym informuje, iż administratorem danych osobowych objętych procedurą Naboru realizowanego zgodnie z niniejszym Regulaminem jest **Spółdzielnia**, a dane przekazane przez Kandydatów na lokatorów w Deklaracjach udziału w naborze (jak i przekazane w terminie późniejszym przez **Strony**) będą przetwarzane przez Spółdzielnię wyłącznie w celu przeprowadzenia Naboru, wyłonienia Kandydatów zakwalifikowanych oraz zawarcia z nimi stosownych umów, a także przez okres niezbędny do ich realizacji, jak i roszczeń z nich wynikających. **Spółdzielnia** ponadto uprzejmie informuję, iż Kandydat na lokatora, a później **Strona** Umowy ma prawo:

- żądać dostępu do swoich danych, a także żądać ich sprostowania, ograniczenia ich przetwarzania oraz usunięcia;
- w dowolnym momencie wycofać wcześniej udzieloną zgodę na przetwarzanie danych – w zakresie w jakim stosowna zgoda została **Spółdzielni** udzielona - z zastrzeżeniem, że wycofanie zgody nie będzie miało wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem;
- żądać przeniesienia dostarczonych **Spółdzielni** danych w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego;
- wnieść skargę do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych /organu nadzoru/ jeśli w ocenie **Strony** przetwarzanie danych narusza obowiązujące przepisy;



- wnieść sprzeciw wobec przetwarzania przez **Spółdzielni** danych z przyczyn związanych ze szczególną sytuacją **Strony**, gdy Zamawiający przetwarza dane w oparciu o prawnie uzasadnione interesy lub w sytuacji wykorzystywania danych **Strony** przez **Spółdzielnię** do marketingu bezpośredniego.

§ 8

1. Wyjaśnienia i dodatkowe informacje o prowadzonym Naborze udzielane są w siedzibie Spółdzielni.
2. Odpowiedzialność za prawidłowy przebieg procedury rekrutacyjnej ponosi Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Załączniki stanowiące integralną część niniejszego Regulaminu:

1. Wzór Deklaracji udziału w naborze

Regulamin został przyjęty Uchwałą nr 38 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii z dnia 26 marca 2024 roku

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Kwiatkowski *Krystyna Cegiela*