

REGULAMIN

Wyodrębnienia i wykupu na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przez „Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” w Kaliszu w ramach Programu „Kaliskie własne M”

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin wyodrębnienia i wykupu na własność dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, stanowiących zasób Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kaliszu, w stosunku do których Bank Kredytujący wyraził zgodę na bezzieçarowe odłączenie lokalu z Księgi wieczystej obciążonej hipoteką na rzecz tego banku.

§ 2

Ilećroć w Regulaminie jest mowa o:

1. KTBS – należy przez to rozumieć „Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” w Kaliszu, reprezentowane przez Zarząd.
2. Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną będącą najemcą lokalu mieszkalnego, na rzecz, której dokonane będzie przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy najmu.
3. Banku Kredytującym – należy przez to rozumieć bank, przy udziale finansowania, którego został wybudowany budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal mieszkalny mający stanowić przedmiot wyodrębnienia i sprzedaży na własność Wnioskodawcy.
1. Nakładach – należy przez to rozumieć wszelkie nakłady poniesione na inwestycję w ramach programu „ Kaliskie Własne M”, niezależnie od źródeł finansowania tych nakładów, a także wartość wniesionych aktywów w celu realizacji inwestycji nawet jeżeli Towarzystwo nie poniosło wydatków na te aktywa.
2. Wpłacie na wykup - należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne na poczet wykupu lokalu mieszkalnego. Od momentu podpisania umowy najmu Uczestnik Programu zobowiązany jest do miesięcznych wpłat, przeznaczonych na wykup lokalu mieszkalnego. Wpłaty te będą księgowane na odpowiednich kontach przypisanych do poszczególnych Uczestników Programu.



§ 3

1. Wyodrębnienie i sprzedaż na własność lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym stanowiących własność KTBS może nastąpić na rzecz Wnioskodawcy, osoby fizycznej - najemcy danego lokalu.
2. Wyodrębnienie oraz sprzedaż, o których mowa w ust. 1 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie pięciu lat od dnia przekazania lokalu mieszkalnego Wnioskodawcy.
3. Postępowanie mające na celu wyodrębnienie lokalu mieszkalnego z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym w nieruchomości i jego sprzedaż każdorazowo inicjowane jest na piśmenny wniosek Wnioskodawcy złożony do KTBS nie wcześniej niż po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2.
4. Warunkiem pozytywnego rozpatrzenia przez KTBS wniosku jest zgoda Zgromadzenia Wspólników KTBS na dokonanie wyodrębnienia i sprzedaży lokalu w nieruchomości objętej wnioskiem oraz dotychczasowe bieżące i terminowe regulowanie przez Wnioskodawcę wszelkich należności związanych z lokalem.
5. Wnioskodawcy nie przysługuje jakiegokolwiek roszczenie w stosunku do KTBS w związku ze złożonym przez niego wnioskiem.

Rozdział II Postanowienia szczegółowe

§ 4

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach KTBS następuje za cenę sprzedaży ustaloną na podstawie analizy ekonomicznej, sporządzonej przez niezależnego analityka finansowego. Analiza uwzględniać będzie wszystkie nakłady poniesione przez KTBS przypadające na dany lokal związane z jego wybudowaniem oraz zobowiązania z tytułu zaciągniętego kredytu, a także wszelkie podatki i inne opłaty wynikające z wykupu na własność lokalu mieszkalnego z procentowym udziałem w gruncie.
2. Cena sprzedaży z uwzględnieniem ust. 1 nie może być niższa niż koszt budowy lokalu.
3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i wszelkie inne koszty i opłaty związane z wyodrębnieniem i wykupem na własność lokalu mieszkalnego ponosi Wnioskodawca.
4. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zalicza się, wpłaconą kaucję z tytułu zawarcia umowy najmu (po rozliczeniu), faktycznie spłaconą przez Najemcę sumę kwot kapitału kredytu przypadającego na dany lokal mieszkalny oraz kwotę wpłat zaliczonych na wykup.

Rozdział III Zarząd nieruchomością po ustanowieniu odrębnej własności lokalu

§ 5

1. W razie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego właścicielowi tego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Powstała w ten sposób współwłasność nieruchomości wspólnej nie może zostać zniesiona, dopóki trwa odrębna własność lokalu.
2. Nieruchomość wspólną stanowią grunt, części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku będącym własnością KTBS powoduje, że nabywcy wyodrębnionych lokali oraz KTBS są współwłaścicielami tak rozumianej nieruchomości wspólnej.



3. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność KTBS jest wykonywany przez KTBS na podstawie umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na Wnioskodawcę, sporządzonej w formie aktu notarialnego.
4. Zmiana ustalonego w trybie ust. 3 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Rozdział IV **Postanowienia końcowe**

§ 6

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zgromadzenie Wspólników.

