

REGULAMIN

Wyodrębnienia i wykupu na własność lokali wybudowanych przez Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. 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 bezciężarowe odłączenie lokalu z Księgi wieczystej obciążonej hipoteką na rzecz tego banku.

§ 2

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. KTBS – należy przez to rozumieć Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Lokalu mieszkalnym lub Lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wraz z przynależną komórką lokatorską, wybudowany przez Spółkę w ramach programu „Kaliskie Własne M”.

7. Wniosku - należy przez to rozumieć Oświadczenie woli nabycia lokalu mieszkalnego z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 3

Wykup lokalu mieszkalnego

1. Wyodrębnienie i sprzedaż na własność lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską, 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, zgodnie z § 7 Regulaminu przydziału.
3. Postępowanie mające na celu wyodrębnienie lokalu mieszkalnego z przynależną komórką lokatorską w nieruchomości i jego sprzedaż każdorazowo inicjowane jest przez Wnioskodawcę w formie złożenia w KTBS oświadczenia woli nabycia najmowanego Lokalu Mieszkalnego, nie wcześniej niż po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2.
4. Termin składania przez Wnioskodawców oświadczeń woli nabycia Lokalu Mieszkalnego obejmuje okres od 1 stycznia do 31 marca każdego roku kalendarzowego. Proces wyodrębniania Lokali Mieszkalnych na własność będzie realizowany przez KTBS jeden raz w roku kalendarzowym.
5. Warunkiem pozytywnego rozpatrzenia przez KTBS wniosku jest zgoda Zgromadzenia Wspólników KTBS na dokonanie wyodrębnienia i sprzedaży lokali w nieruchomości objętej wnioskiem oraz brak zaległości z opłatą miesięczną lub innymi opłatami za używanie lokalu na dzień złożenia wniosku.
6. W przypadku złożenia przez Wnioskodawcę oświadczenia woli o wykupie najmowanego Lokalu Mieszkalnego i uzyskania jego pozytywnego rozpatrzenia przez KTBS, który będzie zobowiązany do przeniesienia prawa własności Lokalu Mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania tych oświadczeń, jednak nie wcześniej niż po:
 - określeniu przez Bank Kredytujący zadłużenia przypadającego na lokale, co do których Wnioskodawcy złożyli oświadczenia woli nabycia ich na własność,
 - zapłacie całej kwoty, stanowiącej cenę sprzedaży Lokalu Mieszkalnego, ustalonej na podstawie analizy ekonomicznej sporządzonej przez niezależnego analityka finansowego,
 - uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu najmu lokalu, którego dotyczy wniosek.
7. Wnioskodawcy nie przysługuje jakiejkolwiek roszczenie w stosunku do KTBS w związku ze złożonym przez niego wnioskiem.
8. Termin, o którym mowa w pkt. 4, w szczególnych przypadkach może ulec zmianie.

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. Cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z procentowym udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości zostanie ustalona zgodnie z następującą formułą:

a) wartość rynkowa udziału nieruchomości gruntowej przypadającego na dany Lokal Mieszkalny na dzień podpisania umowy przenoszącej własność Lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego (ale nie niższa niż wartość księgową wynikająca z ewidencji KTBS),

b) kapitał zadłużenia z tytułu kredytu bankowego przeznaczonego na finansowanie tej inwestycji

w części przypadającej na dany Lokal Mieszkalny, w części niespłaconej w czynszu najmu,

c) opłata dodatkowa tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji tej inwestycji,

d) kwota należnych podatków (o ile wystąpią).

4. Na poczet ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego wraz z procentowym udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości zostanie zaliczona:

a) faktycznie spłacona przez Wnioskodawcę kwota kapitału kredytu przypadającego na dany lokal mieszkalny,

b) kwota, zgromadzonych wpłat „na wykup” (po rozliczeniu),

c) pobrana kaucja, wniesiona przez Wnioskodawcę tytułem zabezpieczenia należności z tytułu umowy najmu (po rozliczeniu).

5. Ponadto Wnioskodawca jest zobowiązany do zwrotu KTBS wszelkich kosztów i opłat związanych z wyodrębnieniem i wykupem na własność lokalu mieszkalnego, w tym m.in. zapłaconych opłat i prowizji bankowych w związku z przedterminową spłatą części zadłużenia oraz bezieżarowym odłączeniem Lokalu Mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany Lokal Mieszkalny, a także innych nie wymienionych powyżej, a wymaganych do przeprowadzenia procesu sprzedaży Lokalu Mieszkalnego. Koszty sporządzenia aktu notarialnego związane z przeniesieniem własności nieruchomości ponosi Wnioskodawca.

6. Wnioskodawca traci uprawnienie do wykupu najmowanego Lokalu Mieszkalnego w następujących przypadkach:

a) w przypadku rozwiązania umowy najmu;

- b) w przypadku nieterminowego regulowania należności związanych z najmem lokalu, z uwzględnieniem zapisów §3 ust.5;
- c) braku zmiany właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Kaliszu przez Wnioskodawcę lub osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania;
- d) w przypadku nabycia przez niego lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kalisza, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują Lokal Mieszkalny wraz z Wnioskodawcą, a także o ile lokal ten zaspokaja potrzeby mieszkaniowe Wnioskodawcy lub osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania;
- e) w przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego użytkowania Lokalu Mieszkalnego lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody KTBS;
- f) w przypadku gdy Wnioskodawca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie, w którym zajmowały Lokal, nie rozliczały podatku dochodowego w Kaliszu.

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.