

REGULAMIN REZERWACJI LOKALI W RAMACH INWESTYCJI „LAZUROWA OAZA”

I. PRZEDMIOT REGULAMINU, INFORMACJE WSTĘPNE

1. Inwestycja Lazurowa Oaza realizowana jest w trybie art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2 lipca 2021 r.) oraz na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz Regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
2. W ramach Inwestycji Lazurowa Oaza powstanie 10 lokali mieszkalnych, przedstawionych w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Informacje zawarte w niniejszym regulaminie, w tym w jego załącznikach oraz przekazywane przez Spółdzielnię (jej pracowników) w trakcie procesu rezerwacji nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740 t.j. z 8 października 2020 r.).
4. Spółdzielnia informuje, że ilość oraz powierzchnia użytkowa lokali oraz miejsc postojowych w ramach Inwestycji Lazurowa Oaza podane w niniejszym regulaminie mogą ulec zmianie.
5. W ramach Inwestycji Lazurowa Oaza lokale zbywane będą za wkład budowlany uwzględniający koszt nabycia gruntu.

II. KOSZT REALIZACJI INWESTYCJI, OPŁATA REZERWACYJNA

1. Wstępny Koszt realizacji Inwestycji Lazurowa Oaza w przeliczeniu na koszt budowy metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, został przedstawiony w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu.
2. Kwoty wskazane w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu mogą ulec zmianie z uwagi na wzrost kosztów realizacji inwestycji. Z tych samych powodów zmianie może ulec wstępny wkład budowlany, który zostanie określony w umowie o budowę lokalu.
3. Wstępna wysokość wkładu budowlanego zostanie określona w umowie o budowę lokalu, która zawarta zostanie z osobą, która dokona rezerwacji oznaczonego lokalu na podstawie niniejszego regulaminu.
4. Opłata rezerwacyjna wnoszona jest po zarezerwowaniu oznaczonego lokalu. Opłata rezerwacyjna wynosi 10% wysokości wstępnego wkładu budowlanego za lokalu.



5. Dokonujący rezerwacji wnosi odpowiednią kwotę, obliczoną w oparciu o powyższe stawki (**Opłata**) na rachunek bankowy Spółdzielni o numerze: 81 1940 1076 3142 1865 0000 0000, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy rezerwacyjnej.
6. Opłata nie jest zadatkiem w rozumieniu ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740 t.j. z 8 października 2020 r.).
7. Opłata musi zostać przekazana na rachunek Spółdzielni z rachunku należącego do Rezerwującego. Wpłaty od osób trzecich, nawet działających w imieniu Rezerwującego będą nieskuteczne.
8. W przypadku rozwiązania umowy rezerwacyjnej lub jej wygaśnięcia, Opłata podlega zwrotowi w wysokości nominalnej.
9. Opłata zostanie zwrócona przez Spółdzielnię po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy rezerwacyjnej w terminie 30 dni z zastrzeżeniem ust. 10, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez rezerwującego. Opłata zostanie zwrócona wyłącznie na rachunek należący do rezerwującego.
10. Jeśli rozwiązanie umowy rezerwacyjnej nastąpi po rozpoczęciu robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji Łazurowa Oaza, zwrot opłaty rezerwacyjnej nastąpi po dokonaniu rezerwacji lokalu przez kolejnego Nabywcę i wpłaceniu przez niego opłaty rezerwacyjnej.

III. PROCES REZERWACJI

1. Osoba zainteresowana nabyciem lokalu w ramach Inwestycji Łazurowa Oaza (**Rezerwujący**) wypełnia formularz rezerwacji (**Formularz**). Formularz jest wypełniany i składany w siedzibie Spółdzielni, ul. Rozłogi 8, 01-310 Warszawa.
2. Rezerwujący może złożyć nie więcej niż dwa Formularze. Jeden Formularz dotyczy tylko jednego lokalu. Do każdego lokalu przypisane jest oznaczone miejsce postojowe, taras i/lub ogródek i nie jest możliwe zarezerwowanie lokalu z innymi elementami przynależnymi.
3. Zarząd Spółdzielni określi termin rozpoczęcia rezerwacji lokali i możliwości złożenie Formularza (Formularzy). Tylko złożenie Formularza (Formularzy) będzie prowadzić do skutecznego zarezerwowania lokalu.
4. Zarząd Spółdzielni dokonuje weryfikacji złożonych formularzy i ustala listę osób, które będą mogły przystąpić do zawarcia umowy rezerwacyjnej.
5. Po złożeniu Formularza, na adres mailowy wskazany przez Rezerwującego wysyłana jest wiadomość email potwierdzająca dokonanie rezerwacji lokalu wraz z wyliczoną Opłatą rezerwacyjną i projektem Umowy rezerwacyjnej. Na złożonym Formularzu znajdzie się adnotacja o dacie i godzinie rezerwacji.



6. **W Formularzu Rezerwujący zobowiązany jest podać:**
 - a. imię i nazwisko,
 - b. miejsce zamieszkania (w przypadku członka Spółdzielni adres lokalu w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni),
 - c. nr telefonu oraz adres email,
 - d. oznaczenie lokalu, który rezerwuje.
7. Ponadto Rezerwujący zobowiązany jest zaakceptować niniejszy regulamin, a w przypadku posiadania członkostwa w Spółdzielni, złożyć oświadczenie o niezaleganiu z opłatami eksploatacyjnym za utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni.
8. W przypadku złożenia więcej Formularzy niż dopuszcza to niniejszym regulamin kolejny Formularz ponad dozwoloną ilość uważa się za niezłożony i nie wywołuje on żadnych skutków. Jeżeli Rezerwujący złożył jednocześnie kilka Formularzy i nie oznaczył ich kolejności (cyframi 1, 2 etc.), Spółdzielnia może wybrać, wedle swojego uznania, które Formularze (ponad dozwoloną liczbę) odrzucić, a które uznać za skutecznie złożone.
9. W przypadku złożenia jednego Formularza, który dotyczy dwóch lub więcej lokali, taki Formularz nie wywołuje żadnych skutków.
10. Rezerwujący może zarezerwować lokal wyłącznie osobiście. Wykluczone jest reprezentowanie Rezerwującego przez pełnomocnika.
11. Jeżeli jednym lokalem będzie zainteresowanych więcej niż jeden Rezerwujący, o skutecznym zarezerwowaniu oznaczonego lokalu decyduje Zarząd.
12. W przypadku nie wpłacenia całej Opłaty rezerwacyjnej w terminie wskazanym w Umowie rezerwacyjnej, uznaje się, że Formularz został złożony nieskutecznie i nie wywołuje żadnych skutków.
13. Osoba uprawniona do zawarcia Umowy rezerwacyjnej zostaje zawiadomiona o skutecznym zarezerwowaniu danego lokalu oraz obowiązku zawarcia Umowy rezerwacyjnej w terminie nie dłuższym niż 7 dni, wraz z obowiązkiem zapłaty Opłaty rezerwacyjnej przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni o numerze: **81 1940 1076 3142 1865 0000 0000**.
14. Po skutecznym zapłaceniu Opłaty, Spółdzielnia i Rezerwujący zawierają umowę o budowę lokalu w formie aktu notarialnego.
15. W przypadku, gdy Rezerwujący opóźnia się z zawarciem umowy rezerwacyjnej co najmniej 7 dni bez uzasadnionego powodu lub po jej zawarciu nie dokonuje wpłaty wymaganej opłaty rezerwacyjnej, Spółdzielnia uprawniona jest anulować jego rezerwację.
16. Zarząd Spółdzielni zatwierdza rezerwację lokalu (lokali) wraz z miejscami postojowymi w formie uchwały.
17. Zarząd Spółdzielni nadzoruje proces rezerwacji i rozstrzyga wszystkie spory jak i wątpliwości co do wykładni postanowień niniejszego regulaminu.

IV. PIERWSZEŃSTWO, PODZIAŁ LOKALI

1. Rezerwacja dokonana wcześniej ma pierwszeństwo przed rezerwacją dokonaną później z tym, że:



- a. pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu, którzy do tej pory nie nabyli od Spółdzielni lokalu w ramach wcześniejszych inwestycji budowlanych realizowanych przez Spółdzielnię za koszt budowy bez kosztu nabycia gruntu,
 - b. członkom Spółdzielni, którzy zawarli umowę o budowę lokalu ze Spółdzielnią, której przedmiotem był lokal budowany w ramach wcześniejszych inwestycji budowlanych za koszt budowy bez kosztu nabycia gruntu i zbyli ekspektatywę własności nie przysługuje pierwszeństwo.
2. Prawo zarezerwowania lokalu oraz zawarcia umowy rezerwacyjnej, jak i umowy o budowę lokalu mają tylko członkowie Spółdzielni, którzy nie zalegają z zapłatą opłat eksploatacyjnych za utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni oraz nie są w sporze ze Spółdzielnią.

V. POSTANOWIENIA POZOSTAŁE

1. Strony (Spółdzielnia oraz Rezerwujący) prowadzą korespondencję w formie elektronicznej posługując się adresami email wskazanymi w niniejszym regulaminie (dla Spółdzielni) oraz w Formularzu (dla Rezerwującego). Zmiana adresu dla Rezerwującego wymaga pod rygorem nieważności zawiadomienie Spółdzielni w formie pisemnej.
 2. Spółdzielnia będzie ogłaszać na stronie internetowej www.smlazurowa.pl w aplikacji SM Lazurowa oraz na tablicy informacyjnej na klatkach schodowych o terminie, od którego możliwe będzie zarezerwowanie lokali.
 3. Spółdzielnia zastrzega sobie w uzasadnionych przypadkach prawo anulowania rezerwacji lokalu do czasu zawarcia umowy o budowę lokalu. Anulowanie rezerwacji nie wymaga uzasadnienia i jest skuteczne z chwilą zawiadomienia Rezerwującego.
 4. Mailem, za pomocą którego Spółdzielnia będzie prowadzić korespondencję jest lazurowaoaza@smlazurowa.pl
- VI. Załącznikami do niniejszego regulaminu są:
- a) Zestawienie lokali – załącznik nr 1.
 - b) Wstępne koszty budowy – załącznik nr 2.
 - c) Wzór umowy rezerwacyjnej – załącznik nr 3

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

[Signature]