

**Zasady i kryteria zasiedlania lokali mieszkalnych
w budynku przy ul. Staroprzygodzkiej 100
w ramach programu „dla systematycznych”**

I. Kryterium podmiotowe

Oferta skierowana jest do osób zainteresowanych kupnem lokalu w systemie ratalnym bądź za gotówkę. MZGM zobowiązuje się do zawarcia umowy najmu lokalu do czasu jego wykupu oraz do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Pierwszeństwo w zawarciu umów mają następujące osoby według poniższych kryteriów:

1. Najemcy zasobów komunalnych nie posiadający zaległości czynszowych, opłacający regularnie czynsz oraz przestrzegający regulaminu porządku domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania.
2. Na parterze budynku pierwszeństwo posiadają osoby niepełnosprawne posiadające grupę inwalidzką z tytułu ograniczeń narządów ruchu.
3. Kandydaci umieszczeni na listach osób uprawnionych do zawarcia umów na lokale komunalne utworzonych przez Wydział Spraw Obywatelskich w Urzędzie Miejskim w Ostrowie Wielkopolskim.
4. Osoby, których dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie mniej niż najniższa emerytura i nie więcej niż dwukrotność najniższej emerytury.
5. W przypadku brakU kandydatów określonych w punktach 1-4, umowy mogą być zawarte z pominięciem niniejszych zasad.
6. Osoby wymienione w punkcie 1 zobowiązane są do zdania dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego w stanie zdatnym do zamieszkania.
7. Osoby wymienione w punktach 1, 2, 3, 4, 5 nie mogą posiadać tytułu własności do innego lokalu lub nieruchomości.
8. Program dla systematycznych przeznaczony jest dla osób zamieszkujących w Ostrowie Wielkopolskim co najmniej od pięciu lat.

II. Warunki najmu i sprzedaży

1. Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu zawarta zostanie przed rozpoczęciem budowy budynku przez Spółkę. Umowa najmu lokalu zawarta będzie z chwilą objęcia lokalu i trwać będzie do czasu wykupu lokalu. Notarialna umowa sprzedaży zostanie sporządzona w ciągu 1 miesiąca od spłaty ostatniej raty.
2. W okresie najmu obowiązywać będą przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r. oraz prawa miejscowego. Czynsz w pierwszym roku określony będzie na podstawie kosztów ponoszonych na analogicznych budynkach w 2009 r., a w latach następnych na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i administracji, jednak nie więcej niż stawka bazowa czynszu dla zasobów komunalnych.

3. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu. W przypadku wzrostu wskaźnika inflacji powyżej 4% zastrzega się możliwość waloryzacji rat. Cena może zostać rozłożona maksymalnie na 360 rat miesięcznych. Ilość rat zostanie ustalona w umowie przedwstępnej według deklaracji nabywcy nie mniej jednak niż 36 rat. Pierwsze 12 miesięcznych rat stanowić będzie zadatek na poczet ceny lokalu. Wyklucza się możliwość jednorazowej zapłaty ceny w pełnej wysokości.
4. Wartość lokalu, która będzie podstawą ustalenia wysokości rat określona będzie na podstawie wartości przetargowej wykonania inwestycji (w tym towarzyszącej infrastruktury) i kosztów jej przygotowania oraz wartości gruntu a także kosztów pozyskania kredytu. Ostateczna cena lokalu ustalona zostanie w notarialnej umowie sprzedaży. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności ponosi nabywca.
5. Przeniesienie własności nastąpi po spłacie całości ceny lokalu. W trakcie trwania umowy ilość rat może ulec zmianie na wniosek najemcy.
6. Umowa najmu może ulec rozwiązaniu w przypadku zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu za 3 pełne okresy płatności.
Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu może ulec rozwiązaniu w przypadku zwłoki z wpłatami rat na poczet ceny lokalu co najmniej za 3 pełne okresy płatności. W takim przypadku wpłacona do tego momentu kwota rat zostanie zaliczona na pokrycie ewentualnych zaległości czynszowych lub do wysokości zadatku pozostanie u Wynajmującego.
7. Cesja praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej na inną osobę spełniającą wyż. wym. kryteria jest możliwa na warunkach uzgodnionych z wynajmującym.
8. Do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w budynku, zarząd nieruchomością sprawować będzie MZGM.
9. Ustala się termin składania wniosków o przydział lokalu do dnia **31-12-2009** r. na drukach pobranych u Wynajmującego lub na stronie internetowej www.mzgm.pl
10. Przydział lokali dokonany będzie komisyjnie na podstawie regulaminu wewnętrznego Spółki.

III. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki stron ustalone zostaną w zawartych umowach przedwstępnej, umowie najmu, umowie sprzedaży lokalu.