

**UCHWAŁA NR 18/2002
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW MIEJSKIEGO
ZAKŁADU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
"MZGM" SPÓŁKA Z O.O. W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM
Z DNIA 13.08.2002 R.**

**ZMIANY: UCHWAŁA NR 27/2003 Z DNIA 27.06.2003 R.
UCHWAŁA NR 36/2003 Z DNIA 18.11.2003 R.
UCHWAŁA NR 28/2004 Z DNIA 30.08.2004 R.
UCHWAŁA NR 4/2009 Z DNIA 14.01.2009 R.**

**TEKST JEDNOLITY
Z DNIA 14 STYCZNIA 2009 R.**

w sprawie: ustalenia zasad sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o.

na podstawie: § 19 pkt.10 Umowy Spółki z dnia 19 grudnia 1994 roku Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim.

uchwała się co następuje

§ 1

Ustala się zasady sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. określone w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr 2/95 Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. z dnia 3 marca 1995r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali i budynków będących własnością Spółki wraz z późniejszymi zmianami.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim.

§ 4

Postanowienia niniejszej uchwały nie obejmują nieruchomości zakupionych bądź wybudowanych ze środków własnych Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZAŁĄCZNIK NR 1

**do Uchwały Nr 18/2002 Zgromadzenia Wspólników z dnia 13.08 2002r.
w sprawie ustalenia zasad sprzedaży nieruchomości będących własnością
Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Spółka z o.o.**

ROZDZIAŁ I

Zasady sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Spółka z o.o. z wyjątkiem byłych lokali zakładowych przekazanych na rzecz Miasta Ostrowa Wielkopolskiego przez zakłady pracy po 10.05.1990r. i wniesionych przez Miasto do majątku Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim

§ 1

1. Sprzedaży podlegają samodzielne lokale mieszkalne będące własnością MZGM z wyjątkiem lokali, o których mowa w § 3 ust. 1
2. Sprzedaż następuje na pisemny wniosek osoby uprawnionej.

§ 2

1. Uprawnionym do nabycia lokali są ich najemcy oraz ich osoby bliskie wspólnie zamieszkujące z nimi, za zgodą najemcy.
2. Do osób bliskich zalicza się wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, małżonka najemcy (jeżeli nie spełnia warunków określonych art. 680¹ kc) oraz osoby przysposabiające i przysposobione.

§ 3

1. Sprzedaży nie podlegają:
 - a. lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
 - b. lokale usytuowane w budynkach stanowiących całość lub część nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub na inne cele komercyjne,
 - c. lokale socjalne,
 - d. lokale usytuowane na parterach budynków zlokalizowanych w ciągach handlowych lub komunikacyjnych usytuowanych w I strefie miejskiej obejmującej m.in. ulice: Kolejową, Raszkowską, Kaliską, Wrocławską, Kościelną, Królowej Jadwigi, Rynek, Sądową, Plac Rowińskiego, Plac 23 Stycznia, Partyzancką, Wiosny Ludów, Wolności, Dąbrowskiego, Gimnazjalną;
2. Na wniosek Zarządu Spółki, z pozytywną opinią Rady Nadzorczej Zgromadzenie Wspólników Spółki może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego z innych powodów nie wymienionych w § 3 ust. 1

§ 4

Zarząd Spółki nie może dokonać sprzedaży lokalu, gdy jest obciążony zaległościami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec MZGM.

§ 5

1. Sprzedaży lokalu dokonuje się za cenę nie niższą od wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę z uwzględnieniem zniżek określonych w § 6 ust. 1.
2. Wycena rzeczoznawcy (operat szacunkowy) ważna jest przez okres 6 miesięcy od chwili jej wykonania.
3. Od wartości lokalu mieszkalnego odlicza się zwaloryzowaną kaucję wpłaconą przez najemcę przed dniem 12.11.1994r. pomniejszoną o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu.
4. Waloryzacji kaucji dokonuje się na zasadach określonych w przepisach ogólnie obowiązujących.
5. Do ustalonej ceny lokalu mieszkalnego dolicza się wartość udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 6

1. Nabywcy lokalu mieszkalnego przysługują następujące zniżki:
 - a. w wysokości 1% za każdy rok najmu lokalu u dotychczasowego właściciela lub jego poprzednika prawnego;
 - b. w wysokości 10% w przypadku sprzedaży lokalu na rzecz najemcy będącego kombatantem w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 roku o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz.U. nr 142, poz. 950 z 1997 roku z późniejszymi zmianami),
 - c. w wysokości 20% przy przypadku jednorazowej zapłaty za nabywany lokal dokonanej przez nabywcę przed zawarciem umowy sprzedaży;
 - d. w wysokości 50% w przypadku równoczesnej i jednorazowej sprzedaży lokali usytuowanych w tym samym budynku na rzecz wszystkich najemców, o ile przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w budynku tym sprzedano na wcześniej obowiązujących zasadach nie więcej niż 20% mieszkań.
2. Przysługujące nabywcy zniżki odlicza się je kolejno od kwoty wyliczonej z uwzględnieniem należnej bonifikaty wymienionej w § 6 ust. 1 pkt a, b, c, d przy czym maksymalna wysokość zastosowanych zniżek nie może przekroczyć 75% ceny nabywanego mieszkania.
3. Przysługujące nabywcy zniżki nie mogą być sumowane.

§ 7

Do okresu najmu określonego w § 6 ust. 1 pkt a wlicza się okresy najmu poprzedników prawnych aktualnego najemcy, jeżeli wstąpił on w stosunek najmu po śmierci osoby bliskiej lub na skutek dziedziczenia.

§ 8

1. Najemcy lokalu mieszkalnego, który za pisemną zgodą wynajmującego poniósł udokumentowane nakłady na remont kapitalny lub przebudowę lokalu,

przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny, budowę lokalu mieszkalnego w ramach nadbudowy lub rozbudowy odlicza się od wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę kwotę odpowiadającą udziałowi tych nakładów w wartości lokalu pod warunkiem, iż nakłady te nie podlegały wcześniejszemu rozliczeniu w czynszu lub też nie były zwrócone najemcy w jakikolwiek inny sposób.

2. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów jak i pisemnej zgody wynajmującego spoczywa na najemcy.
3. Nakłady poniesione przez najemcę uwzględniane są w wycenie rzeczoznawcy (operacie szacunkowym) określającej wartość rynkową lokalu.

§ 9

1. Na wniosek nabywcy sprzedaż lokalu mieszkalnego może nastąpić w systemie ratalnym, przy czym ustalona do zapłaty cena nabycia lokalu mieszkalnego może być rozłożona na 10 rat rocznych wraz z oprocentowaniem, które wynosi:
 - w pierwszym roku 0%;
 - w drugim roku 2% w stosunku rocznym od pozostałej do spłaty kwoty;
 - w każdym następnym roku o 1% więcej w stosunku do roku poprzedniego;
2. Pierwsza rata nie może być mniejsza niż 25% należnej ceny mieszkania.
3. Termin płatności każdej kolejnej raty wraz z oprocentowaniem upływa z dniem 31 marca każdego roku kalendarzowego,
4. Pozostała do zapłaty kwota podlega zabezpieczeniu przez wpis do hipoteki.

§ 10

W przypadku zakupu lokalu na raty, nabywcy nie przysługują zniżki wymienione w § 6 ust. 1 pkt c niniejszych zasad.

§ 11

W przypadku lokali wybudowanych ze środków własnych Spółki po 01.01.2000r. sprzedaż lokali może odbywać się wyłącznie po cenach rynkowych z wyłączeniem zniżek, o których mowa w § 6.

§ 12

1. Koszty przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży, w szczególności koszty ustalenia ceny lokalu ponoszone są przez nabywcę lokalu.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 uiszczane są przez nabywcę lokalu przy składaniu wniosku o wykup lokalu i nie podlegają zwrotowi w przypadku rezygnacji z kupna lokalu bądź nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie nabywcy.
3. Nabywca ponosi koszty przeprowadzenia umowy notarialnej oraz wszystkich opłat z nią związanych.

§ 13

Sprzedaż budynków, niezabudowanych nieruchomości lub ich części, lokali użytkowych oraz wolnych lokali mieszkalnych wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały określającej zasady zbycia nieruchomości.

§ 14

1. Nabywca lokalu korzystający ze zniżek wymienionych w § 6, który zbędzie lokal w ciągu 5 lat od dnia jego zakupu zobowiązany jest do zwrotu zniżek. Warunkiem zbycia lokalu przed spłatą wszystkich rat przewidzianych w § 9 jest dokonanie zapłaty całej należności pozostałej do uregulowania wraz z odsetkami.
2. Zwrot zniżek zabezpiecza się aktem notarialnym, w którym dłużnik poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

§ 15

Przed zawarciem umowy sprzedaży Zarząd Spółki wydzieli nieruchomości nie służące ogółowi mieszkańców.

ROZDZIAŁ II

Zasady sprzedaży byłych zakładowych lokali mieszkalnych wniesionych przez Miasto Ostrow Wielkopolski do majątku Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim

§ 16

Ilekróć w uchwale mowa jest o:

1. byłych mieszkaniach zakładowych – należy przez to rozumieć:
 - a) lokale mieszkalne, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, przekazane na rzecz Miasta Ostrowa Wielkopolskiego przez zakłady pracy po 10.05.1990r., zwane dalej „Darczyńcami”, a które po wniesieniu przez Miasto do majątku Spółki są własnością „MZGM” Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim,
2. osobie uprawnionej – należy przez to rozumieć:
 - a) pracownika lub byłego pracownika Darczyńcy, który zajmuje lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale,
 - b) pracownika Darczyńcy, z którym przed 12.11.1994r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,
 - c) stale zamieszkałych z pracownikiem lub byłym pracownikiem w chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osobę go przysposabiającą lub przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym.

§ 17

1. Lokale mieszkalne mogą zostać sprzedane wyłącznie osobom uprawnionym.
2. Sprzedaż następuje na pisemny wniosek osoby uprawnionej.

§ 18

1. Sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonuje się za cenę nie niższą od wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę z uwzględnieniem zniżek określonych w § 20 ust. 1.
2. Od wartości lokalu mieszkalnego odlicza się zwaloryzowaną kaucję wpłaconą przez najemcę przed dniem 12.11.1994r. pomniejszoną o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu.
3. Waloryzacji kaucji dokonuje się na zasadach określonych w przepisach ogólnie obowiązujących.
4. Do ustalonej ceny lokalu mieszkalnego dolicza się wartość udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 19

1. Nabywcy lokalu mieszkalnego przysługują następujące zniżki:
 - 1) 6 procent za każdy rok pracy u Darczyńcy lub jego poprzednika prawnego,
albo
 - 2) 4 procent za każdy rok najmu tego mieszkania
przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 85 procent wartości lokalu mieszkalnego.
2. Do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży wlicza się również okres pracy w podmiotach utworzonych z zakładów i jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw po 01.08.1990r.
3. Na wniosek osoby, o której mowa w § 17 ust. 2 lit. c. uwzględnia się zamiast zaliczonego jej okresu najmu, okres pracy lub najmu pracownika u Darczyńcy lub u jego poprzednika prawnego, jeżeli jest korzystniejszy.
4. Osoba uprawniona zobowiązana jest przedłożyć dokumenty potwierdzające w sposób wystarczający staż pracy i okres najmu.

§ 20

Określony w § 20 okres pracy lub okres najmu lokalu mieszkalnego obliczony jest na zasadach określonych w kodeksie cywilnym tj. za rok przyjmuje się trzysta sześćdziesiąt pięć dni.

§ 21

Nabywca lokalu mieszkalnego dokonujący jednorazowej wpłaty należności z tytułu jego nabycia, uzyskuje bonifikatę w wysokości 2% od wartości rynkowej lokalu mieszkalnego ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę.

§ 22

Zarząd Spółki nie może dokonać sprzedaży lokalu, gdy jest obciążony zaległościami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o.

§ 23

1. Do ustalonej ceny lokalu mieszkalnego dolicza się koszt wykonania opinii biegłego oraz koszt jego inwentaryzacji.
2. Koszty zawarcia umowy sprzedaży ponosi nabywca.
3. Ustalona cena płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży.

§ 24

1. Na wniosek nabywcy lokalu mieszkalnego należność z tytułu nabycia lokalu może być rozłożona maksymalnie na 24 raty miesięczne, przy czym pierwsza rata nie może być niższa niż 50% ustalonej ceny sprzedaży i powinna być uiszczona przed zawarciem aktu notarialnego.
2. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
3. Termin płatności każdej kolejnej raty wraz z oprocentowaniem upływa z dniem 10 każdego miesiąca.
4. Pozostała do zapłaty kwota podlega zabezpieczeniu przez wpis do hipoteki.

§ 25

1. Nabywca lokalu korzystający ze zniżek wymienionych w § 20 i § 22, który zbędzie lokal w ciągu 5 lat od dnia jego zakupu zobowiązany jest do zwrotu zniżek.
2. Zwrot zniżek zabezpiecza się aktem notarialnym, w którym dłużnik poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

§ 26

Postanowieniom Rozdziału II podlegają najemcy (osoby uprawnione), którzy złożą wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego do dnia 30 czerwca 2004r.