

**Zasady i kryteria zasiedlania lokali mieszkalnych  
w budynku przy ul. Rejtana 54  
w ramach programu „mieszkania dla zaradnych”**

**I. Kryterium podmiotowe**

Oferta skierowana jest do osób zainteresowanych kupnem lokalu w systemie ratalnym. 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. Małżeństwa w wieku do 40 lat będące najemcami zasobów komunalnych nie posiadający zaległości czynszowych, opłacających regularnie czynsz oraz przestrzegający regulaminu porządku domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania.
2. Małżeństwa w wieku do 40 lat umieszczone na listach osób uprawnionych do zawarcia umów na lokale komunalne utworzonych przez Wydział Spraw Obywatelskich w Urzędzie Miejskim w Ostrowie Wielkopolskim.
3. Małżeństwa w wieku do 40 lat, których średni miesięczny dochód netto na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wynosi nie mniej niż 100% najniższej emerytury i nie więcej niż 200% najniższej emerytury.  
Za dochód netto uważa się wszystkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenia chorobowe uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.
4. W przypadku braków kandydatów określonych w punktach 1-3, umowy mogą być zawarte z pominięciem niniejszych zasad.
5. Osoby wymienione w punkcie 1 zobowiązane są do zdania dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego w stanie zdatnym do zamieszkania.
6. Osoby wymienione w punktach 1, 2, 3, 4 nie mogą posiadać tytułu własności do innego lokalu lub nieruchomości.

**II. Warunki najmu i sprzedaży**

1. Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu zawarta zostanie od dnia 01.12.2009 r. 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 określony będzie na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i administracji, jednak nie więcej niż stawka bazowa czynszu dla zasobów komunalnych.

3. W momencie zawarcia umowy przedwstępnej, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłaty zadatku na poczet ceny lokalu, stanowiącego gwarancję realizacji umowy przedwstępnej, w deklarowanej przez siebie wysokości nie mniej jednak niż 5 % wartości nieruchomości lokalowej. Pozostała do zapłaty cena lokalu może zostać rozłożona na raty miesięczne nie mniej jednak niż 36 rat i nie więcej niż 240 rat waloryzowanych raz w roku o wskaźnik inflacji GUS za rok poprzedni. Ilość rat zostanie ustalona w umowie przedwstępnej według deklaracji nabywcy. Nie przewiduje się jednorazowej spłaty ceny lokalu.
4. Wartość lokalu, która będzie podstawą ustalenia wysokości zadatku i rat określona będzie w umowie przedwstępnej, natomiast ostateczna cena lokalu ustalona zostanie w notarialnej umowie sprzedaży i nie może łącznie przekraczać ceny ustalonej w umowie przedwstępnej i odsetek wpłaconych z tytułu rat. 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 natomiast zadatek 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. Zarząd nieruchomością sprawować będzie MZGM.
9. Ustala się termin składania wniosków o przydział lokalu do dnia 31.10.2009 r. na drukach pobranych u Wynajmującego.
10. Przydział lokali dokonany będzie komisyjnie na podstawie regulaminu wewnętrznego Spółki.
11. Nabywca zobowiązany będzie do zakończenia prac adaptacyjnych w lokalu w terminie 4 miesięcy od momentu przekazania lokalu.
12. Przewidywana średnia wartość 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych o nr 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12 wyniesie około 2.200 zł, natomiast dla lokali o nr 3, 4, 8, 9, 13 wynosi około 2.000 zł.

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