

Załącznik Nr 4
do Protokołu NZW
Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o.
z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim
z dnia 13 kwietnia 2021 r.

UCHWAŁA NR 4/2021
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o.
w Ostrowie Wielkopolskim
z dnia 13 kwietnia 2021 r.

w sprawie: przyjęcia Ostrowskiego Przyjaznego Programu „dla systematycznych” Zasad i kryteriów zasiedlania lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Klasztornej 20a i ul. Klasztornej 20b w Ostrowie Wielkopolskim.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim (dalej jako: „Spółka”), działając na podstawie § 19 pkt 10 Umowy Spółki uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Ostrowski Przyjazny Program „dla systematycznych” Zasady i kryteria zasiedlania lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Klasztornej 20a i ul. Klasztornej 20b w Ostrowie Wielkopolskim, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

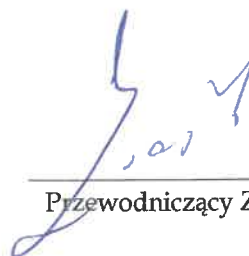
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Sekretarz Zgromadzenia



Przewodniczący Zgromadzenia

Załącznik nr 1
do UCHWAŁY NR 4/2021
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
MIEJSKIEGO ZAKŁADU GOSPODARKI
MIESZKANIOWEJ „MZGM” SPÓŁKA Z O.O.
W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM
Z DNIA 13 KWIETNIA 2021 R.

Ostrowski Przyjazny Program „dla systematycznych”

**Zasady i kryteria zasiedlania lokali mieszkalnych
w budynkach przy ul. Klasztornej 20a i ul. Klasztornej 20b
w Ostrowie Wielkopolskim**

Twórcą i wykonawcą Ostrowskiego Przyjaznego Programu „dla systematycznych” jest Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim (zwaną w dalej: „MZGM”), która realizowała będzie program ze środków własnych oraz zewnętrznych zwrotnych źródeł finansowania. W ramach programu przewiduje się budowę budynków mieszkalnych przy **ul. Klasztornej 20a i 20b w Ostrowie Wielkopolskim** z przeznaczeniem na wynajem lokali mieszkalnych i ich sprzedaż. Oferta zawarta w programie skierowana jest do osób zainteresowanych pozyskaniem docelowo własnościowego lokalu w systemie ratalnym. Nabycie własności lokalu jest poprzedzone zawarciem z MZGM umowy najmu lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu.

KRYTERIA WYŁANIANIA UCZESTNIKÓW PROGRAMU:

- I. Uczestnikami programu i stronami umów najmu lokalu oraz przedwstępnych umów sprzedaży lokalu będą osoby wyłonione na podstawie poniższych kryteriów podmiotowych, przy czym osoby spełniające kryterium wcześniejsze według opisanej kolejności mają pierwszeństwo przed osobami spełniającymi kryterium późniejsze:
 1. Na parterze budynku jedno mieszkanie dwupokojowe przystosowano i przeznaczono dla przyszłego najemcy, będącego osobą niepełnosprawną lub opiekunem prawnym osoby niepełnosprawnej posiadającej grupę inwalidzką. Mieszkanie to w pierwszej kolejności zostanie przydzielone osobie której inwalidztwo związane jest z ograniczeniami narządu ruchu (decyzja o niepełnosprawności ruchowej co najmniej w stopniu umiarkowanym) i spełniającej warunki jak osoby z punktu 3.

2. Małżeństwa z dziećmi, małżeństwa bezdzietne, osoby samotnie wychowujące dzieci, osoby samotne, jeżeli spełniają łącznie poniższe warunki:

- przynajmniej jedna z osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe i zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu obejmowanym w ramach programu jest najemcą lokalu komunalnego (z wyjątkiem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych), natomiast wnioskodawca na dzień składania wniosku **zamieszkuje i jest zameldowany w Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski,**

- na dzień składania wniosku nie posiadają zaległości czynszowych związanych z zajmowanym dotychczas lokalem komunalnym, opłacają regularnie czynsz oraz przestrzegają regulamin porządku domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania,
- wyrażą gotowość i wolę rozwiązania umowy najmu lokalu komunalnego oraz zdadzą dotychczas zajmowany lokal komunalny w stanie zdatnym do zamieszkania,
- na dzień składania wniosku żaden z wnioskodawców nie ma ukończonych 40 lat.

3. Małżeństwa z dziećmi, małżeństwa bezdzietne, osoby samotnie wychowujące dzieci, osoby samotne, jeżeli spełniają łącznie poniższe warunki:

- przynajmniej jeden z wnioskodawców na dzień składania wniosku **zamieszkuje i jest zameldowany w Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski,**
- na dzień składania wniosku żaden z wnioskodawców nie ma ukończonych 40 lat.

4. Inne osoby bez względu na wiek, jeżeli:

- przynajmniej jeden z wnioskodawców na dzień składania wniosku **zamieszkuje i jest zameldowany w Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski.**

II. Dochody ubiegających się o mieszkanie winny wynosić:

- a) Średni miesięczny dochód netto w prowadzonym jednoosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku mieści się w granicach **od 2.500,00 PLN do 5.000,00 PLN**,
- b) Średni miesięczny dochód netto w prowadzonym dwuosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku mieści się w granicach **od 3.500,00 PLN do 7.500,00 PLN**,
- c) Średni miesięczny dochód netto w prowadzonym trzyosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku mieści się w granicach **od 4.500,00 PLN do 10.000,00 PLN**,
- d) Średni miesięczny dochód netto w prowadzonym czteroosobowym lub większym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku mieści się w **od 5.000,00 PLN do 12.000,00 PLN**.

III. W przypadku braku kandydatów określonych w I. punkt 1 – 4, umowy mogą być zawarte z pominięciem niniejszych zasad.

IV. Uczestnicy programu z chwilą przystąpienia do niego jak również przez cały okres uczestnictwa w programie, czyli do momentu wykupu lokalu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu, nie mogą posiadać prawa własności lub współwłasności do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części, lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lub domu jednorodzinnego (w całości lub w części), lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

V. Za dochód netto uważa się osiągnięty przez wnioskodawcę oraz osoby prowadzące z nim wspólne gospodarstwo domowe i zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania w programie dochód z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz umów cywilnoprawnych z wyłączeniem:

- nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłacanych w związku z przejściem na emeryturę lub rentę inwalidzką,
- zasiłków porodowych, jednorazowych zasiłków z tytułu urodzenia dziecka oraz zasiłków pogrzebowych,
- jednorazowych i okresowych zasiłków z pomocy społecznej, zasiłków celowych, świadczeń wychowawczych z tytułu programu 500+ i pokrewnych, innych świadczeń uzyskiwanych z tytułu pomocy

społecznej i socjalnej, świadczeń alimentacyjnych.

W przypadku wnioskodawców którzy prowadzą wspólne gospodarstwo domowe i zgłaszają do wspólnego zamieszkiwania w programie osoby uzyskujące wynagrodzenie z zatrudnienia za granicą, dochód takich osób ustala się na podstawie zaświadczeń od pracodawcy o wysokości wynagrodzenia, stosując do przeliczenia kurs bankowy NBP jednostki monetarnej kraju zatrudnienia na dzień złożenia wniosku przez wnioskodawcę. Dotyczy to osób zarówno zatrudnionych na podstawie umowy o pracę jak i wszelkich innych podstaw zatrudnienia za granicą. Zaświadczenie od pracodawcy należy złożyć w języku polskim lub przetłumaczone na język polski, zaświadczenia w innym języku pozostają bez rozpatrzenia.

Podstawą ustalenia kryterium dochodowego wnioskodawcy oraz osób prowadzących z nim wspólne gospodarstwo domowe i zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania w programie, które uzyskują dochód z działalności gospodarczej jest 1/12 dochodu netto tej osoby wynikającego z rozliczenia rocznego PIT za rok poprzedni przed złożeniem wniosku. W przypadku osób, które rozpoczęły działalność w trakcie roku, w którym wnioskodawca składa wniosek, podstawą ustalenia kryterium dochodowego jest oświadczenie o wysokości uzyskiwanego dochodu. Przyjmuje się, że miesięczny dochód netto w tym przydatku nie może być niższy niż składka odprowadzana do ZUS.

VI. Program przeznaczony jest dla osób posiadających pełną zdolność do czynności prawnych.

WARUNKI NAJMU I SPRZEDAŻY:

1. Przed wybudowaniem budynku mieszkalnego MZGM, zwany Sprzedającym oraz uczestnik programu, zwany Nabywcą, zawrą na okres budowy umowę rezerwacji najmu, w której MZGM zobowiąże się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu.
2. Na poczet rezerwacji najmu Nabywca wniesie opłatę rezerwacyjną w kwocie równej 2,3% wartości lokalu. Opłata rezerwacyjna w kwocie nominalnej będzie zaliczona na poczet ceny lokalu z chwilą jego nabywania i zawierania ostatecznej umowy sprzedaży. W przypadku rezygnacji z programu i rozwiązania umowy

przedwstępnej z przyczyn istniejących po stronie Nabywcy opłata rezerwacyjna nie będzie zwracana i zaliczona zostanie na poczet odszkodowania należnego spółce MZGM z tytułu uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

3. Po wybudowaniu budynku Nabywca obejmie lokal na podstawie zawartej umowy najmu i jednocześnie strony zawrą umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.
5. Umowa najmu zawarta zostanie na czas nieoznaczony. Przed zawarciem umowy najmu Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu z tym, że wysokość kaucji nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Sprzedawcy, opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi na rzecz Nabywcy, natomiast w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, opłata rezerwacyjna przepada na rzecz Sprzedawcy.
6. Każdy z budynków składa się z 16 lokali mieszkalnych, w tym:
 - 1 lokal dwupokojowy dla osoby niepełnosprawnej (ok. 42 m²)
 - 2 lokale jednopokojowe (ok. 36 m²)
 - 10 lokali dwupokojowych (ok. 47m²),
 - 3 lokale trzypokojowe (ok. 57 - 60 m²)o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 900 m². Budynek jest podpiwniczony, do każdego lokalu przynależy pomieszczenie w piwnicy oraz balkon.
Sprzedawca oddaje w najem lokal wyposażony w kuchenkę elektryczną indukcyjną czteropalnikową, instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, c.o. i c.w.u. z sieci miejskiej. Do najemcy należy doposażenie lokalu w okładziny zewnętrzne posadzek, płytki ścienne w łazience, urządzenia i armaturę sanitarną. Na okres doposażenia lokalu, jednak nie dłuższy niż 2 miesiące od dnia przekazania lokalu, najemca zwolniony jest z czynszu za najem lokalu (pozostają opłaty za media). Po wykończeniu lokalu przez najemcę, sporządzony zostanie protokół, w którym zostanie określony stan techniczny lokalu, stanowiący podstawę ewentualnych rozliczeń z tytułu wprowadzenia przez najemcę ulepszeń

oraz ostateczna powierzchnia lokalu. Sposób rozliczenia wprowadzonych ulepszeń określony zostanie w umowie najmu.

7. W okresie najmu obowiązywać będą przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. z późniejszymi zmianami oraz prawa miejscowego.
8. Stawka czynszu za najem lokalu równa będzie stawce bazowej czynszu dla zasobów komunalnych określonych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.
9. Wynikający z umowy przedwstępnej termin sprzedaży zostanie ustalony na 30 lat od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach na wniosek nabywcy, za zgodą Sprzedawcy, sprzedaż lokalu po upływie co najmniej 5 lat od dnia zawarcia umowy przedwstępnej.
10. W terminie sprzedaży lokalu określonym w przedwstępnej umowie sprzedaży i po spłacie całości ceny lokalu, Sprzedawca przeniesie na rzecz Nabywcy prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.
11. W umowie przedwstępnej określone zostaną między innymi: termin sprzedaży lokalu, wstępna cena lokalu, sposób uregulowania ceny lokalu. Koszty notarialnej przedwstępnej umowy sprzedaży ponosi Nabywca.
12. Cena lokalu, która będzie podstawą do ustalenia wysokości rat, określona zostanie na podstawie wartości przetargowej wykonania budynków (gruntu wraz z infrastrukturą), a także kosztów związanych ze spłatą kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółkę. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu, które ustalone zostaną w harmonogramie spłat przekazywanym Nabywcy przez Spółkę raz w roku. Wysokość miesięcznej raty na poczet ceny lokalu może być podwyższana raz w roku o kwotę wynikająca ze wskaźnika cen towarów i usług za rok poprzedni ogłaszany przez GUS. Cena lokalu rozłożona zostanie na 360 rat miesięcznych określonych w umowie przedwstępnej. Wyklucza się możliwość zapłaty ceny w pełnej wysokości przed upływem 5 lat od dnia zawarcia umowy przedwstępnej.
13. Ostateczna cena lokalu ustalona zostanie w notarialnej umowie sprzedaży.

W przypadku wcześniejszej sprzedaży lokalu (nie wcześniej niż po 5 latach, a przed upływem 30 lat) szczegółowe rozliczenie ceny sprzedaży lokalu, zostanie ustalone na podstawie faktycznych kosztów związanych ze spłatą kredytu poniesionego przez Spółkę do daty przeniesienia własności.

14. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca.
15. Przy zawarciu ostatecznej umowy przeniesienia prawa własności lokalu, Sprzedawca zwróci Nabywcy lub zaliczy na poczet ceny lokalu kaucję zabezpieczającą, określoną w punkcie 4. Do zwrotu lub zaliczenia będzie podlegała kaucja w kwocie nominalnej.
16. Umowa najmu lokalu może ulec rozwiązaniu w przypadku zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu za 3 pełne okresy płatności i z uprawnienia tego Wynajmujący każdorazowo będzie korzystał w przypadku wystąpienia opisanej powyżej zwłoki.
17. Warunkiem odstąpienia od umowy przedwstępnej przez Nabywcę jest jednocześnie rozwiązanie obowiązującej umowy najmu.
18. W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej lub jej rozwiązania z przyczyn istniejących po stronie Nabywcy, Sprzedawcy MZGM spółka z o.o. przysługiwać będzie odszkodowanie z tytułu uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej w wysokości odpowiadającej opłacie rezerwacyjnej i sumie rat wpłaconych na poczet ceny lokalu do momentu rozwiązania umowy przedwstępnej.
19. Brak zapłaty rat na poczet ceny lokalu za co najmniej 3 pełne okresy płatności skutkować będzie wymagalnością roszczenia o zapłatę całej ustalonej w umowie ceny zakupu lokalu mieszkalnego a Sprzedającemu będzie przysługiwać prawo dochodzenia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży zgodnie z art. 390 par. 1 i 2 Kc oraz zapłaty przez nabywcę całej uzgodnionej ceny sprzedaży lokalu.
20. W przypadku rozwiązania umowy najmu lub przedwstępnej umowy sprzedaży, do czasu opuszczenia lokalu i zdania go Wynajmującemu, za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego, naliczane będzie odszkodowanie w

wysokości maksymalnej stawki czynszowej obowiązującej dla mieszkaniowego zasobu gminy.

21. Obowiązki umowy najmu lokalu nie jest możliwe bez obowiązywania pomiędzy tymi samymi stronami umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, a jej rozwiązanie stanowi ważną przyczynę ustania stosunku najmu.
22. W przypadku nie wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży przez Sprzedawcę, Sprzedawca zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy nominalnej wartości wpłaconej przez niego kwoty na poczet ceny, po uprzednim potrąceniu przez Sprzedawcę przysługujących mu wobec Nabywcy roszczeń, a w szczególności roszczeń z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokalu.
23. Cesja praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej na inną osobę spełniającą wyż. wym. kryteria jest możliwa na warunkach uzgodnionych z wynajmującym.
24. Do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w budynku, zarząd nieruchomością sprawować będzie MZGM.
25. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki stron ustalone zostaną w zawartej umowie rezerwacyjnej, umowie najmu, umowie przedwstępnej sprzedaży, umowie sprzedaży lokalu.

ZASADY NABORU:

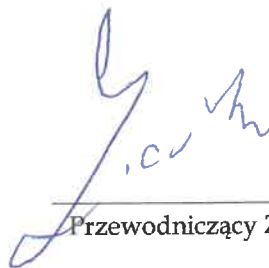
1. Mieszkania 3-pokojowe przeznaczone są dla rodzin co najmniej 3-osobowych. Mieszkania 2-pokojowe przeznaczone są dla rodzin co najmniej 2-osobowych za wyjątkiem mieszkań dla osób niepełnosprawnych.
2. Wybór nabywców nastąpi po weryfikacji wniosków pod kątem spełniania przez wnioskodawców kryteriów określonych w programie.
3. Weryfikację wniosków i przydział lokali przeprowadzi Zespół powołany przez Prezesa Zarządu Spółki.

Warunkiem dopuszczenia do kwalifikacji w programie jest prawidłowo wypełniony wniosek oraz złożenie wymienionych we wniosku, ściśle określonych załączników. Nie przewiduje się poprawiania i uzupełniania wniosków oraz załączników po terminie wyznaczonym do składania wniosków. W chwili przyjmowania wniosków nie będzie przeprowadzane ich sprawdzanie jak również weryfikacja kompletności złożonych dokumentów.

4. W przypadku gdy ilość wniosków spełniających kryteria będzie większa niż ilość mieszkań będących przedmiotem umów, o przydziale lokalu decydować będzie losowanie przeprowadzone w obecności zainteresowanych. Uczestnicy programu składają wniosek o przydział jednego rodzaju lokalu: 1-pokojowego lub 2-pokojowego lub 3-pokojowego lub 2-pokojowego przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej i biorą udział tylko w losowaniu lokalu objętego wnioskiem.
5. Ustala się termin składania wniosków o przydział lokalu od dnia do na drukach pobranych w MZGM lub ze strony internetowej www.mzgm.pl.



Sekretarz Zgromadzenia



Przewodniczący Zgromadzenia