

Regulamin programu „Mieszkać w LimaNowej”

§ 1

Postanowienia wstępne i definicje

1. Program „Mieszkać w LimaNowej” realizowany jest przez Spółkę na podstawie uchwały nr **IV.22.19 Rady Miasta Limanowa z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie: powierzenia spółce Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółka z o.o. w Limanowej zadania własnego Miasta Limanowa polegającego na realizacji i zarządzaniu programem „Mieszkać w LimaNowej”** i służy tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w szczególności poprzez wybudowanie lokali mieszkalnych, które po określonym czasie staną się własnością Uczestników programu.
2. Lokale wybudowane w ramach programu nie stanowią mieszkaniowego zasobu Miasta Limanowa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U z 2020 r, poz. 611). Do Umowy przedwstępnej sprzedaży nie mają zastosowania przepisy dotyczące umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w rozumieniu ustawy wymienionej w zdaniu 1.
3. Ilekroć w regulaminie mowa jest o:
 - 1). Regulaminie – należy przez to rozumieć niniejszy dokument;
 - 2). Programie – należy przez to rozumieć program „Mieszkać w LimaNowej”, realizowany w latach 2019 – 2040. W ramach I etapu programu Spółka wybudowała na działce położonej w Limanowej przy ul. Fabrycznej budynek wielolokalowy w którym są zlokalizowane 22 lokale mieszkalne;
 - 3). Spółce – należy przez to rozumieć Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Limanowej;
 - 4). Lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu mieszkaniowym wybudowany przez Spółkę w ramach realizacji programu wraz z przynależną piwnicą lub poddaszem (strychem).
 - 5). Uczestniku programu – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła się do udziału w programie, lub/i zawarła przedwstępną umowę sprzedaży (nabycia) lokalu mieszkalnego;
 - 6). Osobie bliskiej – należy przez to rozumieć osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym, będącą małoletnim, który pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Uczestnika programu, osobę uczącą się w wieku 18 – 25 lat pozostającą pod opieką uczestnika programu lub osobę zgłoszoną przez Uczestnika programu do współudziału w programie lub wspólnego zamieszkania;
 - 7). Opłacie wstępnej – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika programu przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu na poczet ceny tego lokalu, rozliczaną na zasadach określonych w umowie;
 - 8). Cenie sprzedaży – należy przez to rozumieć sumę rat wykupu, których wpłata zgodnie z warunkami umowy przedwstępnej sprzedaży uprawnia do zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy przenoszącej własność) lokalu. Cena sprzedaży stanowi sumę kosztów inwestycji, określoną w § 2 ust 2 regulaminu i kosztu kapitału pozyskanego przez Spółkę na jej realizację przypadającą na lokal wraz z piwnicą stosownie do jego metrażu i/lub poddaszem. Powierzchnia poddasza jest wliczana w proporcji ½ do wielkości powierzchni stanowiącej podstawę obliczenia wartości mieszkania i wielkości raty wykupowej. Do ceny sprzedaży doliczany jest podatek VAT według obowiązującej stawki.
 - 9). Racie wykupu – należy przez to rozumieć płatną, na zasadach regulaminu, należność stanowiącą iloraz ceny sprzedaży i liczby miesięcy, na którą zawarto przedwstępną umowę sprzedaży;
 - 10). Umowie przedwstępnej sprzedaży – należy przez to rozumieć zawartą na okres od dnia zawarcia do 30.04.2039 r. umowę, w której Spółka i Uczestnik programu uregulują warunki i termin zawarcia umowy przyrzeczonej (przenoszącej własność) lokalu, zasady korzystania Uczestnika z lokalu przez czas trwania umowy przedwstępnej oraz udziału w kosztach utrzymania budynku, w którym lokale się znajdują i terenu przeznaczanego do wspólnego użytku.

§ 2

Finansowanie inwestycji

1. Inwestycja zrealizowana została przez Spółkę, która pozyskała kapitał na jej finansowanie poprzez pożyczkę udzieloną Spółce przez Wspólnika – Fundusz Inwestycji Samorządowych, w którego imieniu działa Polski Fundusz Rozwoju SA.
2. Na koszt inwestycji składa się: koszt pozyskania działki, projektowania i wykonania inwestycji wraz z nadzorem inwestorskim, kosztami odbiorów koniecznych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz kosztami przygotowania programu i wynosi 4 150 399,31 zł
3. Spółka za obsługę programu pobiera od Uczestnika programu miesięczną opłatę w wysokości 90 zł brutto.

§ 3

Uczestnicy Programu, zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży

1. Uczestnikiem programu jest osoba, która zgłosiła się do udziału w nim, spełniająca warunki określone w załączniku nr 1, a następnie została zakwalifikowana do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży oraz zawarła tę umowę ze Spółką.
2. Lokale, które powstaną w ramach programu mają być przeznaczone dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
3. Oceny spełnienia warunków przez osoby, które zgłosiły do udziału w projekcie dokonuje komisja powołana przez Burmistrza Miasta Limanowa.
4. Osoba wyłoniona przez Komisję do objęcia mieszkania zawrze ze Spółką przedwstępną umowę sprzedaży w ciągu miesiąca od dnia przekazania informacji o zakończeniu procedury wyboru.
5. Przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży Uczestnik programu zobowiązany jest do wpłaty na rzecz Spółki opłaty wstępnej stanowiącej równowartość 18 krotności miesięcznej części opłaty wykupowej obejmującej koszty inwestycji. Opłata ta jest zaliczana na poczet rat wykupu zgodnie z postanowieniami regulaminu i przez czas dysponowania nią przez Spółkę jest oprocentowana na rachunku prowadzonym przez Spółkę.
6. Miejscem zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży będzie miasto Limanowa.
7. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nastąpi w terminie między stronami uzgodnionym, nie dłuższym niż 21 dni od daty wniesienia opłaty wstępnej.
8. Koszty związane z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży ponosi Uczestnik programu.
9. Jednocześnie z przedwstępną umową sprzedaży Uczestnik programu składa w formie aktu notarialnego oświadczenie na podstawie art 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w którym w przypadku odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia z rzeczy i osób i wydania używanego na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu w terminie wskazanym w pisemnym żądaniu skierowanym przez Spółkę, nie krótszym niż 14, a nie dłuższym niż 30 dni oraz że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania tego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje.

§ 4

Używanie lokalu na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży

1. Umowa przedwstępna sprzedaży upoważnia Spółkę do wydania lokalu na rzecz Uczestnika.
2. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego spisane między Spółką a Uczestnikiem programu.
3. Lokal zostanie wydany w stanie deweloperskim – wg opisu stanowiącego załącznik do regulaminu.
4. Na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży Uczestnik programu uprawniony jest do zawarcia na własną rzecz w odniesieniu do zajmowanego lokalu umów dostawy mediów.
5. Budynkiem, w którym zlokalizowany jest lokal, który używa Uczestnik programu oraz jego otoczeniem zarządza Spółka do dnia przeniesienia własności na podstawie umowy przyrzeczonej ostatniego z lokali.
6. Uczestnik programu nie uiszcza na rzecz Spółki wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (czynsz najmu).

7. Uczestnik programu zobowiązany jest do przestrzegania czystości i porządku w zajmowanym lokalu, miru domowego i zasad współżycia sąsiedzkiego oraz dbać o mienie znajdujące się na nieruchomości przeznaczone do użytku wszystkich uczestników programu
8. Uczestnik programu zobowiązany jest do utrzymania lokalu, znajdujących się w nim instalacji technicznych oraz wyposażenia istniejącego w dacie wydania w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym. Uczestnik programu zobowiązany jest na własny koszt w okresie trwania umowy przedwstępnej sprzedaży dokonywać remontów i modernizacji lokalu. Zmiany mające wpływ na elewację budynku (np. wymiana okien, instalacja klimatyzatorów, rolet mocowanych do elewacji) i inne części wspólne budynku oraz działkę muszą być uzgodnione ze Spółką
9. Bez zgody Spółki Uczestnik programu nie może dokonywać w lokalu modyfikacji instalacji technicznych w zakresie, w jakim zakłócać to może funkcjonowanie innych lokali.
10. Uczestnicy programu, którym wraz z lokalem zostały przekazane pomieszczenia strychowe mają obowiązek je udostępnić do wykonywania przeglądów i ewentualnych remontów dachu i kominów i innych prac, których wykonanie bez dostępu do tych pomieszczeń będzie niemożliwe lub nadmiernie utrudnione.

§ 5.

Zasady wnoszenia rat wykupu, zaliczek na bieżące utrzymanie oraz wpłat na fundusz remontowy

1. Uczestnik programu od miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży, a w przypadku podpisania umowy przed 10 dniem danego miesiąca od tego miesiąca, wnosi na rzecz Spółki raty wykupu, z zastrzeżeniem pkt 2.
2. W okresie pierwszych 9 miesięcy istnienia obowiązku, o którym mowa w pkt 1 raty wykupu w części dotyczącej kosztów inwestycji są rozliczane przez Spółkę z opłaty wstępnej wpłaconej przez Uczestnika przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży.
3. Uczestnik programu ponosi na rzecz Spółki comiesięczną zaliczkę na koszty bieżącego utrzymania budynku wyliczoną stosownie do powierzchni użytkowej danego lokalu wraz przynależną piwnicą/strychem. Z opłaty tej Spółka rozlicza koszty ubezpieczenia budynku, przeglądów i utrzymania sieci, utrzymania terenu wokół budynku oraz części wspólnych budynku, opłat abonamentowych, bankowych. Opłaty te są rozliczane proporcjonalnie do udziału lokali wg rzeczywiście poniesionych kosztów. W opłacie tej mieści się także wynagrodzenie zarządcy, które jest waloryzowane wg wskaźnika wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę.
4. Uczestnik programu wnosi do Spółki wpłaty na fundusz remontowy. Środki wpłacane na fundusz remontowy będą księgowane na analitycznych kontach księgowych. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na finansowanie remontów i modernizacji budynku w zakresie części służących do wspólnego użytku. Składka na fundusz remontowy jest waloryzowana co 5 lat od stycznia roku, w którym upływa pięcioletni okres każdorazowo o wartość 10 %, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2026 r.
5. Środkami funduszu remontowego dysponuje Spółka.
6. W sytuacji gdy zachodzi konieczność wykonania prac remontowych lub modernizacyjnych związanych z zachowaniem we właściwym stanie substancji budynku, a środki funduszu remontowego nie wystarczają na ich pokrycie Uczestnicy programu zobowiązani są, na wezwanie Spółki, do wniesienia dodatkowych wpłat, wg zasad powyższych
7. Po zakończeniu okresu trwania programu Spółka przekaże pozostałe środki funduszu remontowego na rachunek wskazany przez podmiotu, który przejmie obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością.

§ 6

Cesja praw i obowiązków z umowy przedwstępnej sprzedaży

1. Cesja praw i obowiązków z umowy przedwstępnej sprzedaży jest możliwa za zgodą Spółki.
2. Cesja praw i obowiązków Uczestnika programu możliwa jest wyłącznie na rzecz osoby fizycznej.
3. Spółka wyrazi zgodę na cesję po wykazaniu, że osoba przejmująca prawa i obowiązki znajduje się w sytuacji finansowej pozwalającej na regularną spłat rat wykupu.

4. Nabywca jest zobowiązany wykorzystywać lokal do celów mieszkaniowych
6. Koszty zawarcia umów związanych z cesją ponosi Nabywca.

§ 7

Odstąpienie od umowy przedwstępnej

1. Spółka może odstąpić od umowy przedwstępnej sprzedaży w przypadku:
 - a) gdy Uczestnik programu zaprzestał spłaty rat wykupu, opóźnienie przekracza 50 dni i dotyczy kwoty wyższej niż 1/2 raty wykupu, z zastrzeżeniem pkt 2, a Uczestnik w terminie 14 dni od pisemnego wezwania nie uregulował zadłużenia;
 - b) gdy Uczestnik programu nie płaci zaliczek na bieżące utrzymanie lub nie wnosi wpłat na fundusz remontowy, opóźnienie przekracza 60 dni i dotyczy kwoty wyższej niż suma miesięczna tych należności, a Uczestnik w terminie 14 dni od pisemnego wezwania nie uregulował zadłużenia
 - c) gdy Uczestnik programu narusza zasady współzycia sąsiedzkiego i pomimo pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń uchybienia te się powtarzają;
 - d) gdy Uczestnik programu niszczy zajmowany lokal, budynek, w którym lokal się znajduje oraz otoczenie budynku zarządzane przez Spółkę i nie usunie negatywnych skutków z tego wynikających w wyznaczonym terminie;
 - e) gdy Uczestnik wykorzystuje lokal na cele inne niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.
2. W przypadku gdy Uczestnik programu nie wnosi na rzecz Spółki rat wykupu, zaliczek na bieżące utrzymanie lub wpłat na fundusz remontowy w terminie, a opóźnienie przekracza 7 dni Spółka pobiera te należności z kwoty wpłaconej przez Uczestnika przy zawieraniu umowy przedwstępnej, przy czym może to nastąpić wyłącznie do sumy 4 rat wykupu.
3. Uczestnik programu może odstąpić od umowy przedwstępnej w przypadku gdy z przyczyn przez niego niezawinionych nie może wykorzystywać zajmowanego lokalu do zaspokajania własnych celów mieszkaniowych.
4. Odstąpienie przewidziane w niniejszym § winno nastąpić na piśmie w terminie 21 dni od daty zaistnienia przyczyny i winno zawierać uzasadnienie.
5. Jeżeli odstąpienie od umowy następuje z przyczyn opisanych w pkt 1 Spółka ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości równej sumie 18 rat wykupu i zaliczki na bieżące utrzymanie w roku, w którym następuje odstąpienie od umowy.
6. W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży należności wpłacone tytułem rat wykupu podlegają rozliczeniu przy przyjęciu, iż za każdy miesiąc zajmowania lokalu Spółka miała prawo naliczyć wynagrodzenie za korzystanie przez Uczestnika programu z lokalu w wysokości 22 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu, przy czym wartość ta podlega corocznej waloryzacji stosownie do dodatniego wskaźnika wzrostu cen konsumpcyjnych publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny. Pozostała należność Spółka zwraca na rzecz Uczestnika programu w ciągu 21 dni od dnia odstąpienia od umowy; zarazem Spółka ma prawo ze zwracanej należności potrącić karę umowną, zaliczek na bieżące utrzymanie do uiszczania których Uczestnik programu był zobowiązany oraz wpłaty na fundusz remontowy. Należności, o których mowa w tym punkcie są naliczane do miesiąca wydania przez Uczestnika programu lokalu Spółce.
7. W przypadku odstąpienia od umowy nie są zwracane na rzecz Uczestnika wpłaty na fundusz remontowy oraz wpłaty dokonane w trybie § 5 pkt 6.
8. Odstąpienie od umowy przedwstępnej jest równoznaczne z ustaniem prawa Uczestnika programu do zajmowania lokalu. Uczestnik programu jest zobowiązany do niezwłocznego wydania lokalu na rzecz Spółki. Uczestnik programu nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
9. Nakłady Uczestnika programu, składające się na urządzenie lokalu, których nie może on zabrać są rozliczane przez Spółkę przy uwzględnieniu amortyzacji w wysokości 20% rocznie, chyba, że nie nadają się one do dalszego użytku. Nie podlegają rozliczeniu nakłady poniesione na malowanie, tapetowanie i inne związane z bieżącym utrzymaniem lokalu

§ 8

Wcześniejszy wykup

1. Uczestnik programu, może w każdym roku, począwszy od roku 2022 zgłosić zamiar wcześniejszego zawarcia umowy przyrzeczonej. Zawarcie umowy przyrzeczonej następuje wówczas w I kwartale roku następnego po roku zgłoszenia żądania, po dokonaniu przez Uczestnika programu wpłaty całości ceny sprzedaży za lokal. Postanowienie powyższe nie dotyczy Miasta Limanowa.

2. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej w trybie przewidzianym w pkt 1 jest uiszczenie przez Uczestnika programu całości ceny sprzedaży. Spółka w ciągu 2 pierwszych miesięcy roku następnego przedstawi Uczestnikowi programu, który zgłosił zamiar wcześniejszego zawarcia umowy przyrzeczonej zestawienie rat wykupu, których wpłata oznaczać będzie uiszczenie całości ceny sprzedaży.

3. Po zawarciu umowy przyrzeczonej, zgodnie z ust 1 – 2 Uczestnik programu zobowiązany będzie – do dnia zawarcia przez Spółkę ostatniej z umów przyrzeczonych dotyczących lokali znajdujących się w budynku - do uiszczania opłat za zarządzanie oraz wpłat na fundusz remontowy na rzecz Spółki, na zasadach określonych niniejszym regulaminem.

§ 9

Umowa przyrzeczona

1. W ciągu miesiąca od daty uiszczenia przez Uczestnika programu całości ceny sprzedaży zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej sprzedaży strony zawrą umowę przyrzoną.

2. Przedmiotem umowy przyrzeczonej jest lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej przypadającym na dany lokal.

3. Miejscem zawarcia umowy przyrzeczonej będzie miasto Limanowa.

4. Koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej ponosi Uczestnik programu.

§ 10

Postanowienia końcowe

Mieszkania w ramach programu może objąć także Miasto Limanowa. Stosuje się wówczas odpowiednio postanowienia programu dotyczące Uczestników programu.