

Załącznik nr 1 do Uchwały Zgromadzenia Wspólników NR 6/2021 z dnia 16.06.2021 r.

Regulamin określający zasady i kryteria zasiedlania lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Jana III Sobieskiego 1a i 1d w Aleksandrowie Łódzkim w ramach Aleksandrowskiego Programu Budowy Mieszkań z dojściem do własności „JUŻ DZIŚ MYŚL O PRZYSZŁOŚCI – etap 1”.

I Zasady ogólne

1. Podmiotem prowadzącym Aleksandrowskiego Programu Budowy Mieszkań z dojściem do własności „Już dziś myśl o przyszłości – etap 1” jest „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o. w Aleksandrowie Łódzkim, który realizował będzie program ze środków własnych, jak również zewnętrznych źródeł finansowania.
2. W zakresie programu „Już dziś myśl o przyszłości – etap 1” przewiduje się budowę budynków mieszkalnych przy ul. Jana III Sobieskiego 1a i 1d w Aleksandrowie Łódzkim z przeznaczeniem na wynajem lokali mieszkalnych z docelowym dojściem do własności przez najemców lokali.
3. Program skierowany jest do osób zainteresowanych pozyskaniem własnościowego lokalu w systemie ratalnym.
4. Nabycie własności lokalu poprzedza zawarcie z „Aleksandrowskim Programem Mieszkaniowym” Sp. z o. o. następujących umów:
 - a) umowy rezerwacyjnej lokalu mieszkalnego,
 - b) umowy najmu lokalu mieszkalnego,
 - c) przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu (sporządzonej w formie aktu notarialnego).
5. Do czasu wydzielenia pierwszego lokalu z wyodrębnioną własnością wszystkie lokale stanowią własność „Aleksandrowskiego Programu Mieszkaniowego” Sp. z o. o. (dalej: Spółka), z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu, nieruchomością zarządza Spółka, realizując Program.
6. Ilekroć a w niniejszym regulaminie jest mowa o:
 - a) Programie – oznacza to program budowy mieszkań z dojściem do własności realizowany przez „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o. w Aleksandrowie Łódzkim o którym mowa powyżej,
 - b) Spółce – oznacza to „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o. w Aleksandrowie Łódzkim,

c) lokalu – oznacza to wyodrębnioną docelowo przy sprzedaży nieruchomości mieszkaniową będącą przedmiotem umowy rezerwacyjnej, umowy najmu oraz umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu i umowy przenoszącej własność lokalu,

d) wynajmującym lub sprzedającym – oznacza Spółkę m.in. w zakresie zawartej umowy rezerwacyjnej, umowy najmu lokalu i umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu i umowy przenoszącej własność lokalu,

e) najemcy lub nabywcy – oznacza osobę fizyczną będącej stroną w zakresie m.in. zawartej umowy rezerwacyjnej, umowy najmu lokalu i umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu i umowy przenoszącej własność lokalu.

7. Dla potrzeb interpretacyjnych postanowienia dzielą się rozdziały, punkty, podpunkty. Tytuły rozdziałów mają wyłącznie porządkowy charakter.

II Kryteria podmiotowe kwalifikacji dla uczestników programu

Uczestnikami programu i stronami umów najmu lokalu oraz przedwstępnych umów sprzedaży lokalu będą osoby wyłonione na podstawie wskazanych kryteriów, przy czym kryteria i ich waga zostały przypisane do poszczególnych cech w postaci następującej punktacji (przy czym osoby posiadające zaległości czynszowe lub korzystają z dodatków mieszkaniowych¹ zostają z programu automatycznie wyłączone):

1. Gospodarstwa domowe:

a) składające się z co najmniej 3 osób – 3 pkt,

b) przynajmniej jeden z wnioskodawców na dzień składania wniosku zamieszkuje w Aleksandrowie Łódzkim co najmniej od 5 lat – 2 pkt,

c) opłacają regularnie czynsz oraz przestrzegają regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego w dotychczasowym miejscu zamieszkania – 2 pkt,

d) na dzień składania wniosku żaden z wnioskodawców nie ma ukończonych 50 lat – 2 pkt,

e) 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) i wyraża chęć zdania zajmowanego lokalu komunalnego w stanie zdatnym do zamieszkania i wolę rozwiązania umowy najmu lokalu komunalnego – 0 – 3 pkt (w zależności od stanu technicznego zdawanego lokalu),

¹ W rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych

2. Gospodarstwa domowe:

- a) składające się z co najmniej 3 osób – 3 pkt,
- b) przynajmniej jeden z wnioskodawców na dzień składania wniosku zamieszkuje w Aleksandrowie Łódzkim co najmniej od 5 lat – 2 pkt,
- c) opłacają regularnie czynsz oraz przestrzegają regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego w dotychczasowym miejscu zamieszkania – 2 pkt,
- d) na dzień składania wniosku żaden z wnioskodawców nie ma ukończonych 50 lat – 2 pkt.

3. Gospodarstwa domowe:

- a) składające się z co najmniej 2 osób – 2 pkt,
- b) przynajmniej jeden z wnioskodawców na dzień składania wniosku zamieszkuje w Aleksandrowie Łódzkim co najmniej od 5 lat – 2 pkt,
- c) opłacają regularnie czynsz oraz przestrzegają regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego w dotychczasowym miejscu zamieszkania – 2 pkt,
- d) na dzień składania wniosku żaden z wnioskodawców nie ma ukończonych 50 lat – 2 pkt.

4. Pozostałe osoby, jeżeli:

- a) przynajmniej jeden z wnioskodawców na dzień składania wniosku zamieszkuje w Aleksandrowie Łódzkim co najmniej od 5 lat – 2 pkt,
- b) opłacają regularnie czynsz oraz przestrzegają regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego w dotychczasowym miejscu zamieszkania – 2 pkt,
- c) na dzień składania wniosku żaden z wnioskodawców nie ma ukończonych 50 lat – 2 pkt.

5. W przypadku występowania wątpliwości, co do informacji przekazywanych przez wnioskodawców, Zespół weryfikacyjny może żądać od nich dodatkowych informacji, dokumentów uzupełniających, jak również wyłączyć ich z uczestnictwa w Programie.

6. W przypadku braku kandydatów określonych w punktach 1 – 4, umowy mogą być zawarte z pominięciem niniejszych zasad na podstawie Regulaminu przyjętego przez Zarząd Spółki i zatwierdzonego przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.

III Kryteria dochodowe kwalifikacji dla uczestników programu

1. 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: 3 000,00 PLN – 4 000,00 PLN.

b) średni miesięczny dochód netto w prowadzonym dwuosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku mieści się w granicach: 4 000,00 PLN – 6 000,00 PLN.

c) średni miesięczny dochód netto w prowadzonym trzyosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku mieści się w granicach: 5 000,00 PLN – 8 000,00 PLN.

d) średni miesięczny dochód netto w prowadzonym czteroosobowym lub większym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku mieści się w granicach: 5 500,00 PLN – 9 000,00 PLN.

2. Uczestnicy Programu nie mogą posiadać z chwilą przystąpienia do programu: prawa własności lub współwłasności do budynku mieszkalnego lub jego części, lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lub domu jednorodzinnego (w całości lub części), lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. 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:

a) nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłacanych w związku z przejściem na emeryturę lub rentę inwalidzką,

b) zasiłków porodowych, jednorazowych zasiłków z tytułu urodzenia dziecka oraz zasiłków pogrzebowych,

c) jednorazowych zasiłków z pomocy społecznej, zasiłków celowych.

4. 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.

5. 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 przypadku nie może być niższy niż składka odprowadzana do ZUS.

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

IV Zasady naboru

1. Mieszkania 3 pokojowe przeznaczone są dla rodzin co najmniej 3 osobowych.
2. Mieszkania 2 pokojowe przeznaczone są dla rodzin co najmniej 2 osobowych.
3. Wybór nabywców nastąpi po weryfikacji wniosków pod kątem spełnienia przez wnioskodawców kryteriów określonych w programie.
4. Weryfikację wniosków i przydział lokali przeprowadzi Zespół powołany Uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
5. W przypadku, gdy ilość wniosków spełniających kryteria jest większa niż ilość mieszkań będących przedmiotem umów, o przydziale lokalu przy równej punktacji decydować będzie (w następującej kolejności):
 - a) dochód przypadający na dane gospodarstwo domowe,
 - b) wysokość deklarowanego wkładu własnego,
 - c) gospodarstwa domowe o wyższej liczebności,
 - d) niepełnosprawność (przy kwalifikacji lokali usytuowanych na parterze budynku).

V Warunki najmu i sprzedaży

1. Przed zakończeniem budowy nieruchomości mieszkaniowej Spółka oraz uczestnik programu – zwany Nabywcą, zawrą na okres budowy umowę rezerwacji najmu, w której Spółka 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 % szacowanej wartości lokalu, która po zawarciu umowy najmu zostanie zaliczona na poczet kaucji zabezpieczającej należności Sprzedającego z tytułu najmu lokalu z tym, że wysokość kaucji nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. W przypadku różnicy między kwotą opłaty rezerwacyjnej, a kwotą, która wynika z przeliczenia czynszu mającą stanowić kaucję zabezpieczającą, Najemca zobowiązany jest wpłacić brakującą różnicę przy zawarciu umowy najmu, natomiast w przypadku przeciwnym różnica zostanie naliczona na poczet pierwszej i kolejnych rat.

3. Nabywca lokalu wnosi przed zawarciem umowy przedwstępnej lokalu deklarowany wkład własny wynoszący od 10 % do 20 % wartości lokalu.
4. Po wybudowaniu nieruchomości w której znajduje się lokal, Nabywca obejmie lokal na podstawie zawartej umowy najmu i jednocześnie strony zawrą umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.
5. Umowa najmu zostanie zawarta na czas nieoznaczony z okresem wypowiedzenia wynoszącym 3 miesiące.
6. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi na rzecz Nabywcy, natomiast w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, opłata wniesiona przez Nabywcę przepada na rzecz Sprzedającego. Opłata rezerwacyjna wniesiona przez Nabywcę stanowi zaliczkę na poczet umowy rezerwacyjnej najmu i zgodnie z pkt 2 ulega przekształceniu po zawarciu umowy w kaucję gwarancyjną, która podlega rozliczeniu zgodnie z pkt 2 niniejszego rozdziału.

VI Ogólna charakterystyka budynków i lokali

1. Każdy z budynków składa się z 20 lokali mieszkalnych, w tym:
 - a) 10 lokali dwupokojowych od ok. 42 m² do ok. 52 m²,
 - b) 10 lokali trzypokojowych od ok. 55 m² do ok. 58 m².
2. Każdy z budynków posiada łączną powierzchnię użytkową wynoszącą około 1000 m².
3. Do każdego lokalu przypisane jest pomieszczenie przynależne na parterze oraz balkon. Sprzedawca oddaje w najem lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie gazowe.
4. Do najemcy należy pełne wyposażenie lokalu m. in. w okładziny zewnętrzne posadzek, płytki ścienne, drzwi wewnętrzne, urządzenia i armaturę sanitarną oraz wszelkie niezbędne wyposażenie.
5. Na okres doposażania lokalu, jednak nie dłuższy niż miesiąc od dnia przekazania lokalu, najemca zwolniony jest z czynszu za najem lokalu (pozostają opłaty za media).
6. 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.
7. Sposób rozliczenia wprowadzonych ulepszeń określony zostanie szczegółowo w umowie najmu i wymaga każdorazowej akceptacji Spółki.

VII Zasady naliczania opłat za lokal

1. Zasoby mieszkaniowe powstałe w ramach programu „Już dziś myśl o przyszłości – etap 1” nie stanowią gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Zasady oraz wzajemne prawa i obowiązki stron określają; umowa najmu, niniejszy regulamin oraz inne uchwały i regulaminu przyjęte przez „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o.
3. Czynnosc w pierwszym roku określony będzie na poziomie 4,13zł/m² (bez opłat za media).
4. Wysokość czynszu zostaje ustalona na podstawie zarządzenia wydanego przez Zarząd Spółki i tej samej formie może on ulegać zmianie.

VIII Zasady określające „dojście do własności” danego lokalu mieszkalnego

1. Wynikający z umowy przedwstępnej termin sprzedaży lokalu może nastąpić nie wcześniej niż po 15 latach od dnia zawarcia umowy.
2. Po upływie terminu sprzedaży określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży i spłacie całości ceny lokalu, Sprzedający przeniesie na rzecz Nabywcy prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.
3. W umowie przedwstępnej określona zostanie między innymi data sprzedaży lokalu, cena lokalu, sposób uregulowania ceny lokalu. Koszty notarialnej przedwstępnej umowy sprzedaży ponosi Nabywca.
4. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu. Wysokość miesięcznej raty na poczet ceny lokalu może być podwyższona raz w roku o kwotę wynikającą ze wskaźnika cen towarów i usług za rok poprzedni ogłaszany przez GUS. Ilość rat zapisana w umowie przedwstępnej ustalona zostaje na 180 rat (15 lat).
5. Wyklucza się możliwość jednorazowej zapłaty ceny w pełnej wysokości przed upływem 15 lat od dnia zawarcia umowy.
6. Każda wpłata stanowi wpłatę na poczet ceny lokalu, zaś w przypadku występowania zwłoki z jej zapłatą, nie podlega ona zwrotowi.
7. 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.

8. Ostateczna cena lokalu ustalona zostanie w notarialnej umowie sprzedaży. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca.

9. Przy umowie przeniesienia prawa własności lokalu, Sprzedający zaliczy Nabywcy na poczet ceny lokalu kaucję zabezpieczającą o której mowa w rozdziale V.

IX Przyczyny wcześniejszego rozwiązania umowy oraz jej konsekwencje

1. Umowa najmu lokalu może ulec rozwiązaniu w przypadkach określonych w umowie, w szczególności z powodu zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu za 3 pełne okresy płatności.

2. Warunkiem odstąpienia od umowy przedwstępnej przez Nabywcę jest jednoczesna rezygnacja z najmu lokalu.

3. W przypadku odstąpienia przez Najemcę od przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu poprzez zwłokę z zapłatą, jak również w wyniku nie przestrzegania przez niego regulaminu porządku domowego lub zasad współżycia społecznego, Wynajmującemu przysługiwać będzie roszczenie w postaci kary umownej stanowiącej 20 % ceny zakupu lokalu.

4. 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 2 krotności stawki czynszowej obowiązującej dla budynków mieszkalnych położonych przy ul. Jana III Sobieskiego 1 a i 1 d.

5. 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.

6. W przypadku rozwiązania przez Sprzedającego umowy przedwstępnej sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub nie wykonania umowy przez Nabywcę, wniesiony wkład własny stanowiący zaliczkę na poczet ceny sprzedaży lokalu przepada na rzecz Sprzedającego.

7. W przypadku nie wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży przez Sprzedającego wniesiony wkład własny podlega zwrotowi na rzecz Nabywcy.

8. W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej przez którąkolwiek ze stron Sprzedający zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy nominalnej wartości wpłaconej przez niego kwoty na poczet ceny, po uprzednim potrąceniu przez Sprzedającego przysługujących mu wobec Nabywcy roszczeń, a w szczególności roszczeń z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokalu.

9. Cesja praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej na inną osobę spełniającą wyżej wymienione kryteria jest możliwa na warunkach uzgodnionych z Wynajmującym.

10. W przypadku śmierci użytkownika lokalu, jego prawa i obowiązki przechodzą na spadkobierców i podlegają dziedziczeniu.

X Postanowienia końcowe

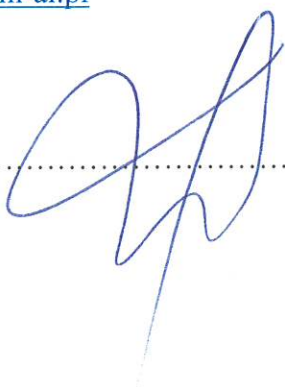
1. Do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w budynku, zarząd nieruchomością sprawować będzie „Aleksandrowski program Mieszkaniowy” Sp. z o. o..

2. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki stron, w tym umowne prawo odstąpienia od zawartych pomiędzy Spółką a uczestnikiem programu umów ustalone zostaną w zawartej umowie rezerwacyjnej, umowie najmu, umowie przedwstępnej sprzedaży, umowie sprzedaży lokalu.

3. Ustala się termin składania wniosków o przydział lokalu od dnia 28.06.2021 r. do 15.10.2021 r. na drukach pobranych w Spółce „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” (pokój nr 19) lub ze strony internetowej www.apm-al.pl

Zgromadzenie Wspólników

Gmina Aleksandrów Łódzki



"Aleksandrowski Program Mieszkaniowy" Sp. z o. o.
ul. 1 Maja 28/30
95-070 Aleksandrów Łódzki
Regon 387575746 NIP 7322201469
KRS 0000870856