

Do „Umowy w sprawie warunków realizacji budowy i wynajmu lokali mieszkalnych służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i średnich dochodach”.

Regulamin przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Dla systematycznych”

§ 1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Michałowo.
- 2) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Michałowa.
- 3) **Dochodzie** - oznacza to dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych
- 4) **Regulaminie** - należy przez to rozumieć Regulaminie przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Dla systematycznych”
- 5) **Inwestorze– Spółce** - należy przez to rozumieć Spółkę „Niezapominajka” Sp. z o.o. (w której Gmina posiada 100% udziałów)
- 6) **Programie „Dla systematycznych”** - należy przez to rozumieć Gminny Program Budowy Mieszkań „Dla Systematycznych”
- 7) **Osobie ubiegającej się o uczestnictwo w programie** – należy przez to rozumieć wnioskodawcę, przyszłego nabywcę, najemcę, mieszkańca, chętnego do uczestnictwa w Gminnym Programie Budowy Mieszkań „Dla systematycznych”
- 8) **Uczestniku programu** – należy przez to rozumieć osobę zakwalifikowaną do uczestnictwa w Gminnym Programie Budowy Mieszkań „Dla Systematycznych”
- 9) **Komisja** –należy przez to rozumieć gminną komisję dla zapewnienia kontroli i rozpatrywania wniosków uczestników Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Dla systematycznych” powołana przez Burmistrza Michałowa.
- 10) **Umowa przedwstępna**- należy przez to rozumieć przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży określająca szczegóły wzajemnych praw i obowiązków uczestników Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Dla systematycznych”.

§ 2. Regulamin określa warunki przyznawania najmu z opcją wykupu po 15 (piętnastu) latach, nowych lokali mieszkalnych, budowanych w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Dla systematycznych”.

§ 3. Lokale mieszkalne będą wynajmowane na okres 15 (piętnastu) lat tj. 180 (stu osiemdziesięciu miesięcy) od dnia zakończenia inwestycji.

§ 4. Program „Dla Systematycznych” w pierwszej kolejności skierowany jest do mieszkańców Gminy Michałowo, gdzie zamieszkiwanie oznacza rodzaj pobytu osoby, cechujący się zaspokajaniem codziennych potrzeb życiowych tej osoby w mieszkaniu faktycznie zajmowanym, stanowiącym jej centrum życia domowego w danym okresie, a w szczególności nocowania, stołowania się i wypoczynku po pracy czy nauce, potwierdzony zeznaniem PIT za rok poprzedni. W dalszej kolejności będą rozpatrywane wnioski potencjalnych najemców spoza Gminy Michałowo.

§ 5. Uczestnicy programu z chwilą przystąpienia do niego jak również przez cały okres uczestnictwa w programie, czyli od momentu podpisania umowy na wynajem, nie mogą posiadać prawa własności lub współwłasności do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Michałowo. Wyjątek stanowi odziedziczony udział do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, nie większy niż 50% wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz nie zamieszkuje w w/w przypadkach na stałe.

§ 6. Każdy z potencjalnych najemców wnosi obowiązkowy wkład własny, płatny w ciągu 14 dni po podpisaniu umowy:

- a) Dla lokalu 59m² - 12.000 zł
- b) Dla lokalu 106m² - 17.000zł

§ 7. Wykup lokalu, po upływie okresu najmu, będzie możliwy, po cenie ustalonej przez rzeczoznawcę na dzień złożenia wniosku dotyczącego przeniesienia własności. Cena sprzedaży zostanie pomniejszona o wpłatę wkładu własnego, partycypację oraz miesięczne spłaty rat.

§ 8. Nowe lokale mieszkalne mogą być wynajmowane uczestnikom programu spełniającym poniższe warunki dochodu:

§ 9. Dochód maksymalny został obliczony na podstawie Obwieszczenia Prezesa GUS z dnia 19 października 2023r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w trzecim kwartale 2023 r

- a) **w prowadzonym jednoosobowym** gospodarstwie domowym **4 242,82 zł. – 7 462,25 zł.** średnio- miesięcznie z okresu trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku
- a) **w prowadzonym dwuosobowym** gospodarstwie domowym **6 364,23 zł. - 14.924,50 zł.** średnio- miesięcznie z okresu trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku
- b) **w prowadzonym trzyosobowym** gospodarstwie domowym **7 424,93 zł. - 18.655,62 zł.** średnio- miesięcznie z okresu trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku
- c) **w prowadzonym czteroosobowym i większym** gospodarstwie domowym **8 485,64 zł. – 22 386,75 zł.** średnio- miesięcznie z okresu trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku

§ 10. 1. Za dochód uważa się dochód określony w art. 3 ust 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych osiągniany przez osobę ubiegającą się o uczestnictwo w programie oraz osoby prowadzące z nim wspólne gospodarstwo domowe i zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.

2. W przypadku osoby ubiegającej się o uczestnictwo w programie które prowadzą wspólne gospodarstwo domowe i zgłaszają do wspólnego zamieszkiwania 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

3. Podstawą ustalenia dochodu osoby ubiegającej się o uczestnictwo w programie 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.

§ 11. Punktacja oceny wniosków uczestników programu „Dla systematycznych”:

1. Kryteria podstawowe:

- a) Rodzina z co najmniej trójką dzieci i osoby samotnie wychowujące dzieci - 2 pkt.
- b) Rodzina z jednym lub dwójką dzieci – 1 pkt

2. Kryteria dodatkowe :

- a) Osoby, których zatrudnienie i zamieszkiwanie na terenie Gminy jest ważne dla realizacji zadań publicznych i społecznych w Gminie Michałowo - 2 pkt.
- b) Osoby, w których gospodarstwie domowym znajduje się osoba niepełnosprawna posiadająca orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, bądź odpowiednikiem tejże niepełnosprawności (t.j: I grupa inwalidzka, całkowita niezdolność do pracy oraz samodzielnej egzystencji, stała lub długotrwała niezdolność do pracy w gospodarstwie rolnym połączona z prawem do zasiłku pielęgnacyjnego) - 1 pkt.
- c) Za każde dziecko uczęszczające do placówek oświatowych prowadzonych przez Gminę Michałowo, lub dzieci w wieku 0-3 lata, osób ubiegających się o uczestnictwo w programie - 1 pkt.

3. Dodatkowe punkty za podwyższenie partycypacji:

- a) Partycypacja 20% - 3 pkt.
- b) Partycypacja 15% - 2 pkt.
- c) Partycypacja 5% - 1 pkt.

Szacunkowe kwoty partycypacji wraz z przewidywaną ratą.

Zastrzegamy również iż poniższe wyliczenia nie stanowią oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, a kwota raty może ulec zmianie po każdej zmianie stóp procentowych NBP, zmianą regulacji prawno-podatkowych, innych wynikających z realizacji niniejszej umowy.

Partycypacja	Kwota wpłaty	Rata	Dom
20%	63 400,00 zł	206,50 zł	59 m2
	113 900,00 zł	371 zł	106 m2
15%	47 750,00 zł	490 zł	59 m2
	85 425,00 zł	880 zł	106 m2
5%	15 850,00 zł	930 zł	59 m2
	28 475,00 zł	1670 zł	106 m2
0%	0 zł	1150 zł	59 m2
	0 zł	2070 zł	106 m2

§ 12. 1. Ocenę wniosków dokonuje Komisja w oparciu o warunki zgodne z niniejszym Regulaminem.

2. W przypadku uzyskania przez wynajmujących tej samej liczby punktów, o zakwalifikowaniu decyduje Komisja.

3. Listę wniosków osób ubiegających się o udział w programie ocenionych przez Komisję zatwierdza Burmistrz Michałowa, podejmując decyzje o zakwalifikowaniu lub odrzuceniu wniosku do Programu „Dla systematycznych”.

§ 13. Burmistrz Michałowa, dysponuje prawem wskazania potencjalnego najemcy w „Programie dla systematycznych”, wynikającą z potrzeb społecznych lub celu publicznego pomijając ocenę punktową wniosku.

§ 14. 1. Osoby ubiegającej się o uczestnictwo w programie, których wnioski zostały odrzucone przez Komisję zostaną o tym powiadomione na piśmie.

2. Odwołanie od decyzji Komisji można wnieść do Burmistrza Michałowa w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji o odrzuceniu wniosku.

3. Złożone odwołania Burmistrz rozpatruje w terminie 21 dni od daty wpływu.

§ 15. Ostateczną listę uczestników programu „Dla systematycznych” zatwierdza Burmistrz Michałowa.

§ 16. 1. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki stron ustalone zostaną w zawartych umowach najmu.

2. Niestawienie się do podpisania umów, o których mowa w ust. 1, jak również odmowa ich podpisania, uznaje się za dobrowolną rezygnację z udziału w Gminnym Programie Budowy Mieszkań „Dla systematycznych”.