

Regulamin przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Stalowowolskiego Programu Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa”

§ 1

Gwarantem realizacji postanowień niniejszego Regulaminu oraz zawartych na jego podstawie umów związanych z uczestnictwem w Stalowowolskim Programie Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa”, jest MZB Sp. z o.o. w Stalowej Woli z siedzibą przy ulicy Dmowskiego 1a.

§ 2

Regulamin określa zasady przyznawania najmu z dojściem do własności nowych lokali mieszkalnych z miejscem postojowym budowanych w ramach Stalowowolskiego Programu Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa”.

§ 3

Uczestnikami Programu mogą być:

1. Gmina Stalowa Wola w celu realizacji zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Stalowej Woli
2. Osoby fizyczne, które w ogłoszonym przez Prezesa Miejskiego Zakładu Budynków Sp z o.o. w Stalowej Woli terminie złożą pisemny wniosek o przydział lokalu na formularzu obowiązującym dla Programu Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa” stanowiącym załącznik nr 1 do Regulaminu oraz przedłożą wszystkie wymagane dokumenty.
3. Osoby prawne lub inne podmioty, których działalność wspiera rozwój Miasta Stalowej Woli.

§ 4

Osoby, którym mogą być przydzielone lokale mieszkalne:

1. Wnioskodawcom posiadającym udokumentowaną zdolność płatniczą stanowiącą podstawowy warunek uczestnictwa w Programie.
2. W przypadku osób fizycznych, gdy co najmniej jeden z Wnioskodawców jest zatrudniony na umowę o pracę na czas nieokreślony, długoterminowy kontrakt lub od co najmniej roku prowadzi własną działalność gospodarczą.
3. Małżeństwom i nieformalnym związkom partnerskim, gdy jedna z osób wnioskujących pracuje poza granicami kraju, a druga posiada dochody ze źródeł o których mowa w pkt 2.

§ 5

1. Lokale mieszkalne będą przydzielane następującym Wnioskującym:

- 1.1 Małżeństwom, nieformalnym związkom partnerskim i osobom samotnym w wieku do 45 lat posiadającym małoletnie dzieci.
 - 1.2 Małżeństwom, nieformalnym związkom partnerskim i osobom samotnym w wieku do 45 lat nie posiadającym małoletnich dzieci.
 - 1.3. Gminie Stalowa Wola oraz osobom prawnym lub innym podmiotom, których działalność wspiera rozwój Miasta Stalowej Woli.
2. W przypadku małżeństw oraz nieformalnych związków partnerskich zasada ograniczenia wieku Uczestników Programu do 45 lat dotyczy jednej z wnioskujących osób.

3. Przydział będzie realizowany z uwzględnieniem zasady, że pula co najmniej dziesięciu procent lokali mieszkalnych będzie przyznana bezdzietnym osobom samotnym. W przypadku braku takich osób lokale te będą przyznane pozostałym Wnioskującym.

§ 6

Przydział dla Gminy Stalowa Wola oraz podmiotów, których działalność wspiera rozwój Miasta Stalowej Woli może nastąpić wyłącznie w przypadku gdy po zakwalifikowaniu do udziału w Programie wnioskujących osób fizycznych pozostanie wolna pula lokali mieszkalnych.

§ 7

Nowe lokale mieszkalne nie będą przydzielane:

1. Wnioskodawcom, którzy posiadają tytuł własności do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Posiadającym zaległości w opłacie czynszu w okresie dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie mieszkania, w mieszkaniach dotychczas użytkowanych niezależnie od charakteru zamieszkiwania.
3. Dopuszczającym się w okresie pięciu lat poprzedzających dzień złożenia wniosku uporczywego naruszania regulaminu porządku domowego.
4. Nieposiadającym zdolności płatniczej.

§ 8

1. Wnioskodawca spełniający wymagania, o których mowa w § 4 i § 5 powinien posiadać zdolność płatniczą, tj. osiągać dochód umożliwiający terminowe uiszczanie Rat Zaliczkowych, Opłat Eksploatacyjnych oraz wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem lokalu.
2. Wnioskodawca posiada zdolność płatniczą, jeżeli minimalna wysokość dochodu pozostającego w dyspozycji gospodarstwa domowego po odliczeniu Raty zaliczkowej, Opłaty Eksploatacyjnej oraz pozostałych, szacunkowych opłat na utrzymanie lokalu, a także obciążeń z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów lub/i zobowiązań z tytułu innych podpisanych umów, wynosi dla gospodarstwa jednoosobowego **1200 złotych** miesięcznie, a w przypadku gospodarstw wieloosobowych **800 złotych** miesięcznie na każdego członka rodziny.
3. Badanie zdolności płatniczej przeprowadzać się będzie na podstawie „Oceny zdolności płatniczej”, stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
4. Przydzielony lokal mieszkalny nie może być udostępniany innym osobom lub instytucjom pod rygorem natychmiastowego rozwiązania zawartych umów.

§ 9

Osoby użytkujące lokal mieszkalny w zasobach Gminy Stalowa Wola, które nabyły prawo do nowego lokalu mieszkalnego w ramach Programu, zobowiązane są do rozwiązania dotychczasowej umowy najmu oraz przekazania tego lokalu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji, w terminie wskazanym przez Gminę.

§ 10

1. Analizę i kwalifikację wniosków dokonuje MZB Sp z o.o. w oparciu o złożone dokumenty określone w niniejszym Regulaminie.
2. Odwołanie od decyzji MZB Sp z o.o. można wnieść do Prezesa Miejskiego Zakładu Budynków w Stalowej Woli Sp. z o.o. w terminie 14 dni od daty otrzymania informacji o odrzuceniu wniosku.

§ 11

1. Wnioski rozpatrywane będą w oparciu o analizę zdolności finansowej, ocenę stanu posiadania tytułu własności do innego lokalu lub jego części oraz przyznaną punktację. Zasady punktacji wniosków osób spełniających wymagania, o których mowa w § 4 i § 5, ubiegających się o przydział lokalu mieszkaniowego określa Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
2. Na listę osób uprawnionych do zawarcia Przedwstępnej Umowy Sprzedaży Lokalu oraz Umowy Najmu, MZB Sp z o.o. kwalifikuje Wnioskodawców, którzy posiadają zdolność płatniczą, spełniają warunek nieposiadania nieruchomości mieszkaniowej lub jej części na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz uzyskali największą liczbę punktów.
3. W przypadku, gdy więcej niż jeden Wnioskodawca uzyska taką samą liczbę punktów i uniemożliwi to zastosowanie zasady zawartej w pkt.2, to pierwszeństwo do przydziału lokalu będą mieć Wnioskodawcy z najbardziej stabilną sytuacją finansową. W pozostałych przypadkach decyzja o wyborze Wnioskodawcy uprawnionego do udziału w Programie należy do Prezesa Miejskiego Zakładu Budynków w Stalowej Woli Sp. z o.o.
4. Preferencje zakwalifikowanych Wnioskodawców dotyczące wyboru wielkości lokalu mieszkaniowego oraz ilości pomieszczeń określone w złożonym wniosku będą przez Wynajmującego analizowane w oparciu o posiadaną zdolność płatniczą i mogą być przez Wnioskodawcę zmienione po uzgodnieniu z MZB Sp z o.o..

§ 12

1. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki stron oraz wszelkie sprawy nie uregulowane lub nieuszczergowane w postanowieniach niniejszego Regulaminu zawarte są w **Umowie Najmu** oraz **Przedwstępnej Umowie Sprzedaży Lokalu**.
2. Uczestnik Programu zobowiązany jest do podpisania umów, o których mowa w ust. 1 wraz z załącznikami w terminie wyznaczonym przez MZB Sp. z o.o.
3. Uczestnik Programu jest zobowiązany do uiszczania:
 - 1) **Opłaty Wstępnej** pokrywającej koszty początkowe Programu, płatnej w dniu zawarcia notarialnej Przedwstępnej Umowy Sprzedaży Lokalu oraz Umowy Najmu.
 - 2) **Wkładu Własnego** w wysokości 20 procent wartości przyznanego lokalu mieszkalnego, płatnego w dwóch równych ratach na podstawie faktur wystawionych przez MZB
 - 3) **Opłaty Czynnzowej** płatnej do 10-go każdego miesiąca od dnia wydania lokalu mieszkalnego na podstawie faktur wystawianych przez MZB Sp. z o.o.

§ 13

1. Za dobrowolną rezygnację z udziału w Stalowowskim Programie Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa” uznaje się:
 - 1.1 Niepodjęcie zawiadomienia pozostawionego w placówce pocztowej, a wysłanego na adres wskazany przez Uczestnika Programu
 - 1.2 Odmówienie podpisania umów wraz z załącznikami, o których mowa w § 12 ust. 1

- 1.3** Brak dokonania Opłaty Wstępnej i/lub Wkładu Własnego w wyznaczonym terminie.
- 2.** W przypadkach opisanych w ust. 1, umowy o których mowa w §12 ust.1 ulegają natychmiastowemu rozwiązaniu, a Wnioskującemu nie przysługuje prawo do odwołania.

§ 14

Ogólne zasady Programu obowiązujące zakwalifikowanych Uczestników:

1. Uczestnicy Programu po otrzymaniu nowego lokalu mieszkalnego wykończonego w standardzie deweloperskim wnosić będą na rachunek bankowy wskazany przez MZB Sp z o.o., następujące opłaty i ponosić następujące koszty:

1.1 Opłata Wstępna pokrywająca koszty wstępne Programu. Opłata będzie naliczana za każdy metr kwadratowy przyznanego lokalu mieszkalnego.

Opłata Wstępna jest jednorazowa i bezzwrotna.

1.2 Wkład Własny – w wysokości 20 procent wartości przyznanego lokalu mieszkalnego – płatny w dwóch równych ratach na podstawie faktur wystawionych przez MZB Sp. z o.o., z których pierwsza wystawiona będzie po zawarciu przez MZB Sp z o.o. umowy z generalnym wykonawcą inwestycji, a druga w terminie sześciu miesięcy liczonych od dnia wystawienia faktury pierwszej.

W sytuacji wypowiedzenia umów lub ich wygaśnięcia albo rozwiązania będzie on Uczestnikom Programu zwracany w pierwotnej wysokości po potrąceniu kwoty stanowiącej 2% początkowej wartości mieszkania ustalonej w dniu podpisania Przedwstępnej Umowy Sprzedaży Lokalu.

1.3 Opłata Czynszowa za każdy metr kwadratowy zajmowanego lokalu mieszkalnego płatna do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego zgodnie z comiesięcznymi fakturami VAT wystawianymi przez MZB Sp. z o.o.

Opłata Czynszowa składa się z Raty Zaliczkowej na Poczet Wykupu Mieszkania oraz Opłaty Administracyjnej.

a) Rata Zaliczkowa na Poczet Wykupu Mieszkania przeznaczana jest na spłatę kredytu budowlanego zaciągniętego przez MZB Sp. z o.o. w celu realizacji inwestycji oraz na zwrot nakładu MZB Sp. z o.o. Rata Zaliczkowa na Poczet Wykupu Mieszkania zawiera aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT.

W przypadku wypowiedzenia przez MZB Sp. z o.o. z przyczyn leżących po stronie Uczestnika umów, o których mowa § 12 ust. 1, wszystkie wpłacone Raty Zaliczkowe podlegają rozliczeniu. Po odliczeniu zaległości czynszowych Uczestnika wynikających z umów, o których mowa w § 12 pkt 1, o ile takie zaległości istnieją oraz po odliczeniu realnego kosztu odsetek od kredytu poniesionego przez MZB Sp. z o.o. w części odpowiadającej powierzchni jego mieszkania oraz po odliczeniu ewentualnych dopłat poniesionych przez Uczestnika w związku z waloryzacją nakładu MZB Sp. z o.o. do inwestycji w części odpowiadającej powierzchni jego mieszkania, raty zaliczkowe będą Uczestnikowi zrefundowane.

Wysokość Raty Zaliczkowej na poczet Wykupu Mieszkania w części przeznaczonej na spłatę kredytu może ulec zwiększeniu w przypadku zmiany wysokości wskaźnika WIBOR 3M kredytującego

inwestycje oraz w przypadku zmiany stawki podatku VAT obowiązującej dla wynajmu lokali mieszkaniowych.

Wysokość Raty Zaliczkowej w części przeznaczanej na zwrot nakładu MZB Sp. z o.o. do inwestycji może być waloryzowana nie częściej niż raz w każdym roku kalendarzowym, po ogłoszeniu przez Prezesa GUS wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy.

Wysokość nakładu MZB Sp. z o.o. do inwestycji, to kwota pozostająca po odliczeniu aktualnej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu zaciągniętego przez MZB Sp. z o.o. w celu realizacji inwestycji w wysokości przypadającej na jeden metr kwadratowy od obowiązującej stawki Raty Zaliczkowej na Poczet Wykupu Mieszkania .

b) Opłata administracyjna przeznaczona jest na pokrycie wszelkich kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości oraz kosztów ponoszonych przez MZB Sp z o.o. w związku z obsługą administracyjną Programu.

Wysokość opłaty administracyjnej może ulec zwiększeniu w przypadku wzrostu ponoszonych przez MZB Sp z o.o. pośrednich i bezpośrednich kosztów administrowania nieruchomością, jednak nie częściej niż raz w roku kalendarzowym.

Opłata administracyjna jest całkowicie bezzwrotna i w każdej sytuacji wypowiedzenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umów o których mowa w § 12 ust 1 nie będzie Uczestnikom wracana.

1.4 Koszty adaptacji lokalu, czyli koszty wyposażenia go w niezbędne urządzenia i zabudowy, zarówno sanitarne jak i kuchenne, wykończenia wszystkich ścian i podłóg oraz wyposażenia w drzwi wewnętrzne i w inne niezbędne przedmioty ponoszą Uczestnicy Programu wedle własnych potrzeb i w standardzie im odpowiadającym.

1.5 Koszty mediów dostarczonych przez MZB Sp z o.o. tj. centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody oraz koszty odprowadzania ścieków będą ponoszone przez Uczestników Programu zgodnie z ich opomiarowanym faktycznym zużyciem, a opłaty z tego tytułu będą wnoszone na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez MZB Sp. z o.o.

1.6 Koszty pozostałych mediów i usług tj. energii elektrycznej, Internetu, telewizji kablowej i telefonu będą ponosić Uczestnicy Programu na podstawie indywidualnych umów zawartych bezpośrednio z dostawcami tych usług.

1.7 Koszt zawarcia przyrzeczonej notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży tj. umowy zawartej po upływie 25 lat od dnia wydania lokalu mieszkalnego w posiadanie zgodnie z ust. 5 lub po wcześniejszym wykupie tegoż lokalu zgodnie z ust. 6 ponosi Uczestnik Programu.

2. Jeżeli prognozowane koszty inwestycji wzrosną w czasie jej realizacji do 10 procent, Wkład Własny oraz Rata Zaliczkowa na Poczet Wykupu Mieszkania wzrosną proporcjonalnie do rzeczonoego wzrostu kosztów realizacji inwestycji. W przypadku wzrostu powyżej 10 procent kosztów realizacji inwestycji Uczestnicy będą mogli rozwiązać z MZB Sp z o.o. umowy określone w §12 ust. 1 oraz uzyskać pełny zwrot poniesionych kosztów tj. koszt Opłaty Wstępnej oraz Wkładu Własnego.

3. Wysokość i struktura Opłaty Wstępnej oraz Opłaty Czynszowej określona jest w Tabeli Opłat stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu.

4. Zakwalifikowani Uczestnicy Programu zobowiązani są do zasiedlenia przekazanych lokali w przeciągu sześciu miesięcy liczonych od dnia protokolarnego przekazania kluczy pod rygorem samoistnego rozwiązania umów, o których mowa w §12 ust.1.

4.1 Zakwalifikowani Uczestnicy Programu zobowiązani są do stałego zameldowania w przekazanych lokalach siebie oraz wszystkich osób wykazanych we wniosku w terminie wskazanym w ust. 4.

5. Po upływie okresu dwudziestu pięciu lat liczonych od dnia wydania lokalu mieszkalnego w posiadanie i po uiszczeniu przez Uczestnika trzystu miesięcznych rat czynszowych oraz po wywiązaniu się z pozostałych obowiązków określonych w umowach o których mowa w § 12 ust. 1 i w niniejszym Regulaminie, nastąpi przeniesienie na prawa własności lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego na Uczestnika Programu.

6. Po upływie pięciu lat liczonych od dnia wydania lokalu mieszkalnego i po uiszczeniu przez Uczestnika sześćdziesięciu miesięcznych rat czynszowych, jednak nie później niż do końca dwudziestego roku trwania programu i opłaceniu dwustu czterdziestu rat czynszowych oraz po wywiązaniu się z pozostałych obowiązków określonych w umowach o których mowa w § 12 ust. 1 i w niniejszym Regulaminie, na pisemny wniosek Uczestnika może nastąpić przeniesienie na niego prawa własności lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego pod warunkiem wpłacenia pozostałej kwoty wartości mieszkania.

7. W przypadku opisanym w ust. 6 MZB Sp. z o.o. dokona naliczenia pozostałej do zapłaty kwoty wartości lokalu mieszkalnego w oparciu o zasadę, że wpłacone do dnia całkowitej zapłaty ceny lokalu Raty Zaliczkowe na Poczet Wykupu Mieszkania, po wcześniejszym odliczeniu zaległości czynszowych Uczestnika wynikających z umów, o których mowa w § 12 pkt 1, o ile takie zaległości istnieją oraz po odliczeniu realnego kosztu odsetek od kredytu poniesionego przez MZB Sp. z o.o. w części odpowiadającej powierzchni jego mieszkania oraz po odliczeniu ewentualnych dopłat poniesionych przez Uczestnika w związku z waloryzacją nakładu MZB Sp. z o.o. do inwestycji w części odpowiadającej powierzchni jego mieszkania, będą zaliczone na poczet całkowitej zapłaty ceny lokalu.

8. W przypadku wyodrębnienia i przeniesienia własności pierwszego samodzielnego lokalu w nieruchomości z mocy prawa powstaje wspólnota mieszkaniowa.

9. MZB Sp. z o.o. lub jej prawny następca będą administrować nieruchomością wspólną do chwili podpisania ostatniej Umowy Sprzedaży Lokalu, jednakże nie krócej niż przez okres 25 lat od podpisania ostatniej z umów wymienionych w § 12 ust. 1.

§ 15

1. Po upływie pełnych 24 miesięcy kalendarzowych liczonych od pierwszego dnia od którego rozpoczyna się naliczanie Opłaty Czynszowej, Uczestnik może zrezygnować z udziału w Stalowowolskim Programie Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa” poprzez wypowiedzenie zawartych umów, o których mowa w § 12 ust.1.

2. W przypadku wymienionym w ust. 1 Uczestnikowi zwracana jest wyłącznie suma kwot uiszczanych jako Rata Zaliczkowa na poczet wykupu mieszkania, po wcześniejszym odliczeniu

zaległości czynszowych Uczestnika wynikających z umów, o których mowa w § 12 ust. 1, o ile takie zaległości istnieją oraz po odliczeniu realnego kosztu odsetek od kredytu poniesionego przez MZB Sp. z o.o. w części odpowiadającej powierzchni jego mieszkania oraz po odliczeniu ewentualnych dopłat poniesionych przez Uczestnika w związku z waloryzacją nakładu MZB Sp. z o.o. do inwestycji, z godnie z §14 ust. 1 pkt 1.3 a).

Opłata Wstępna nie podlega zwrotowi, natomiast Wkład Własny będzie zwracany, w pierwotnej wysokości po potrąceniu kwoty stanowiącej 2% ceny początkowej wartości mieszkania.

3. W przypadku rezygnacji Uczestnika z udziału w Programie przed upływem 24 miesięcy liczonych od dnia od którego rozpoczyna się naliczanie Opłaty Czynszowej, zwrotowi podlega jedynie Wkład Własny z zastrzeżeniem potrącenia kwoty stanowiącej 2% ceny początkowej wartości mieszkania.

4. Za rezygnację z Programu uznaje się nieuiszczenie przez Uczestnika opłat wymienionych w z §14 ust. 1 pkt 1.3 i 1.5, których wysokość wynosi co najmniej sumę opłat za trzy miesiące. W takim przypadku § 15 ust. 2 i ust. 3 stosuje się odpowiednio.

5. W przypadku rezygnacji z Programu, rozwiązania lub wypowiedzenia umów o których mowa w §12 ust.1 przez każdą ze stron, Uczestnik przekazuje lokal MZB Sp. z o.o. lub jej następcy prawnemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jednakże zużycia lokalu wynikającego z normalnej eksploatacji. Koszty adaptacji lokalu o których mowa w §14 ust.1 pkt 1.4 nie podlegają zwrotowi i nie będą Uczestnikowi zrefundowane.

§ 16

1. W przypadku nieprzestrzegania „Regulaminu porządku domowego” tj. zaśmiecania części wspólnych budynku i terenów przyblokowych, niszczenia w/w części nie wynikającego z normalnej eksploatacji oraz innych incydentów, które będą generować dodatkowe koszty utrzymania budynku i terenów przyblokowych w należytych stanie, MZB Sp. z o.o. może obciążyć solidarnie wszystkich najemców dodatkowymi kosztami do 100,00 zł miesięcznie na każdy lokal mieszkalny, jeśli nie będzie możliwości ustalenia osoby odpowiedzialnej za w/w zdarzenia – wysokość opłaty określona będzie na podstawie realnego kosztu usunięcia skutków zdarzenia.

2. W sytuacji gdy zostanie ustalona osoba odpowiedzialna za naruszenie zasad „Regulaminu porządku domowego” poniesie ona indywidualnie całkowity koszt naprawy, dodatkowego sprzątnięcia bądź usuwania skutków innego incydentu.

§ 17

Postanowienia niniejszego Regulaminu zawarte w § 7, 8, 9 i 11 nie stosuje się do Gminy Stalowa Wola oraz innych osób prawnych i podmiotów, o których mowa w § 3 ust. 3.

Załącznik nr 2
do Regulaminu przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach
Stalowowolskiego Programu Budownictwa Wielorodzinnego
„Nowa Perspektywa”

Kryteria Oceny zdolności płatniczej

1. Do ustalenia Zdolności Płatniczej przyjmuje się udokumentowane dochody Wnioskującego lub Wnioskujących oraz ocenę jego/ich ogólnej sytuacji zawodowo-finansowej pod kątem możliwości utrzymania dochodów w czasie uczestnictwa w Programie.
2. Do ustalenia dochodu Wnioskodawców może zostać wliczone świadczenie wychowawcze (500/800+), alimenty, renty etc, pod warunkiem możliwości otrzymywania go w perspektywie co najmniej pięciu lat na dzień rozpatrywania wniosków.
3. Wnioskodawcy uzyskujący dochód spoza granic kraju, powinni dostarczyć następujące dokumenty:

- sześciomiesięczny wyciąg z konta walutowego z lokalnego banku zagranicznego
- zaświadczenie z lokalnego urzędu skarbowego za ostatni pełny rok podatkowy
- zaświadczenie od pracodawcy o wysokości dochodu i rodzaju umowy

Wszystkie dokumenty muszą być przetłumaczone na język polski przez biegłego tłumacza.

Dochody osiągane poza granicami kraju będą pomniejszone o koszty utrzymania w wysokości 1000,00 euro (lub przelicznik na inne waluty)/miesiąc , a pozostała kwota zostanie przeliczona wg średniego kursu NBP na dzień rozpatrywania wniosku.

4. Do ustalenia zdolności płatniczej Wnioskodawców nie będą brane pod uwagę dochody ich pełnoletnich dzieci.
5. Wnioskodawca/y posiada/ją bieżącą zdolność płatniczą, jeżeli minimalna wysokość dochodu pozostającego w dyspozycji gospodarstwa domowego, po odliczeniu Opłaty Czynszowej oraz pozostałych, szacunkowych opłat na utrzymanie lokalu, obciążeń z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów lub/i zobowiązań z tytułu podpisanych umów (telefon, TV itp.), **obciążeń komorniczych, kosztów utrzymania samochodu**, dla gospodarstwa jednoosobowego wynosi min. 1200 złotych netto miesięcznie, a w przypadku gospodarstw wieloosobowych min. 800 złotych netto miesięcznie na każdego członka rodziny.

Przyjmuje się :

- opłata za centralne ogrzewanie: 4,00 zł/m²
- opłata za energię elektryczną : 40,00 zł/os.
- opłata za wodę : 3 m³/os. x 10,00 zł
- opłata za podgrzew wody : 1m³/os. x 25,00 zł
- opłata za gospodarowanie odpadami : 13,00 zł/os.
- koszty utrzymania samochodu : 300,00 zł/szt.

Przykład 1:

Wnioskodawcą jest osoba prowadząca jednoosobowe gospodarstwo domowe - lokal dwupokojowy 40 m², posiadająca jeden samochód, mieszkanie na parterze z miejscem postojowym naziemnym.

- a) Obciążenia z tytułu już posiadanych kredytów, opłat za telefon, tv, itp.: 50,00 zł
- b) Opłata czynszowa wyliczona dla wnioskowanego lokalu: 54,00 zł x 40 m² = 2.160,00 zł
- c) Szacunkowe opłaty **568,00 zł:**

- opłata za centralne ogrzewanie: 4,00 zł/m² x 40 m² = 160,00 zł
- opłata za energię elektryczną : 40,00 zł/os. x 1 = 40,00 zł
- opłata za wodę : 3 m³ x 1 os. x 10,00 zł = 30,00 zł

- opłata za podgrzew wody : $1 \text{ m}^3 \times 1 \text{ os.} \times 25,00 \text{ zł} = 25,00 \text{ zł}$
- opłata za gospodarowanie odpadami : $13,00 \text{ zł} \times 1 \text{ os.} = 13,00 \text{ zł}$
- koszty utrzymania samochodu : $300,00 \text{ zł} \times 1 \text{ szt.} = 300,00 \text{ zł}$

Suma obciążeń finansowych: 2778,00 zł

Dochód netto Wnioskodawcy wg zaświadczenia o dochodach: 4.000,00 zł

Wysokość dochodu pozostającego po odjęciu obciążeń finansowych: $4.000,00 \text{ zł} - 2778,00 \text{ zł} = 1.222,00 \text{ zł}$

1.222,00 zł – 1.200,00 zł (koszty utrzymania gospodarstwa jednoosobowego) = +22,00 zł

Warunek dochodu pozostającego w dyspozycji Wnioskodawcy został spełniony, zatem Wnioskodawca posiada bieżącą zdolność płatniczą.

Przykład 2:

Wnioskodawcy są osobami prowadzącymi wspólnie czteroosobowe gospodarstwo domowe - lokal trzypokojowy 60 m², posiadający dwa samochody, mieszkanie na piętrze z miejscem postojowym podziemnym.

- a) Obciążenia z tytułu już posiadanych kredytów, opłat za telefon, tv, itp. : 200 zł
- b) Opłata czynszowa wyliczona dla wnioskowanego lokalu: $55,00 \text{ zł} \times 60 \text{ m}^2 = 3.300,00$
- c) Szacunkowe opłaty **1.272,00 zł** :
 - opłata za centralne ogrzewanie: $4,00 \text{ zł/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 240,00 \text{ zł}$
 - opłata za energię elektryczną : $40,00 \text{ zł/os.} \times 4 = 160,00 \text{ zł}$
 - opłata za wodę : $3 \text{ m}^3 \times 4 \text{ os.} \times 10,00 \text{ zł} = 120,00 \text{ zł}$
 - opłata za podgrzew wody : $1 \text{ m}^3 \times 4 \text{ os.} \times 25,00 \text{ zł} = 100,00 \text{ zł}$
 - opłata za gospodarowanie odpadami : $13,00 \text{ zł} \times 4 \text{ os.} = 52,00 \text{ zł}$
 - koszty utrzymania samochodu : $300,00 \text{ zł} \times 2 \text{ szt.} = 600,00 \text{ zł}$

Suma obciążeń finansowych: = 4.772,00 zł

Dochód netto Wnioskującego wg zaświadczenia o dochodach: 3.450,00 zł

Dochód netto współmałżonka wg zaświadczenia o dochodach: 4.850,00 zł

Łączny dochód netto: 8.300,00 zł

Wysokość dochodu pozostającego po odjęciu obciążeń finansowych:

$8.300,00 \text{ zł} - 4.772,00 \text{ zł} = 3.528,00 \text{ zł}$

3.528,00 zł – 3,200,00 zł (koszty utrzymania gospodarstwa czteroosobowego)= +328,00 zł

Warunek dochodu pozostającego w dyspozycji Wnioskodawców został spełniony, zatem Wnioskodawcy posiadają bieżącą zdolność płatniczą.

6. MZB Sp z o.o. ustala jakie zaświadczenia i inne dokumenty potwierdzające dochody, okresy zatrudnienia oraz brak zobowiązań finansowych ma dostarczyć Wnioskodawca.
7. W przypadku braku dostarczenia przez Wnioskodawcę wymaganych zaświadczeń i dokumentów o których mowa w pkt 6 MZB Sp. z o.o. nie będzie dalej rozpatrywać jego wniosku.
8. MZB Sp z o.o. może ocenić wiarygodność płatniczą Wnioskodawcy w oparciu o raporty pobierane z biur informacji kredytowych i gospodarczych, a także może żądać od Wnioskodawcy zaświadczeń z innych instytucji, jeżeli ma podejrzenie o występowaniu nieujawnionych zobowiązań i zadłużeń.

9. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek zobowiązań finansowych, o których mowa w pkt. 8, MZB Sp z o.o. może zdyskwalifikować Wnioskodawcę, co skutkować będzie odmową przyznania lokalu bez dalszego rozpatrywania wniosku.
10. MZB Sp. z o.o. stwierdza Zdolność Płatniczą Wnioskodawcy w oparciu o udokumentowane bieżące dochody oraz o analizę dostarczonych zaświadczeń i dokumentów niezbędnych dla ustalenia ogólnej sytuacji finansowej Wnioskodawcy pod kątem możliwości stabilnego wywiązywania się z obowiązków wynikających z uczestnictwa w wieloletnim Programie.

Załącznik nr 3
do Regulaminu przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach
Stalowowlaskiego Programu Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa”

Punktacja wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego w ramach Stalowowlaskiego Programu Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa”

Kryterium punktowe		Ilość punktów
1	Małżeństwa wychowujące dziecko (dzieci)	12
2	Nieformalne związki partnerskie/osoba wychowująca dziecko (dzieci)	10
3	Małżeństwa bezdzietne	8
4	Nieformalne związki partnerskie bezdzietne	6
5	Najemca zwalnający dotychczasowy lokal gminny	5
6	Małżeństwo, nieformalny związek partnerski (przynajmniej jedna z osób) lub osoba pracująca zawodowo na terenie Gminy Stalowa Wola	5
7	Małżeństwo/nieformalny związek partnerski/osoba posiadająca min. troje dzieci	4
8	Osoby z orzeczoną niepełnosprawnością (naliczane za każdą osobę z orzeczeniem wykazaną we wniosku)	2

Załącznik 4

do Regulaminu przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Stalowowlaskiego Programu Budownictwa Wielorodzinnego „Nowa Perspektywa”

Tabela Opłat (kwoty brutto)

Opłata Wstępna	
Wysokość	50 zł za każdy metr kwadratowy przyznanego lokalu mieszkaniowego
Termin płatności	W chwili podpisania Umowy Najmu i Przedwstępnej Umowy Sprzedaży Lokalu
Płatna na podstawie	Faktury wystawionej przez MZB Sp. z o.o.
Alokacja opłaty	Pokrycie kosztów początkowych Programu

Wkład Własny	
Wysokość	20% wartości przyznanego lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego naziemnego/podziemnego - naliczane od wartości początkowej, zgodnie z tabelą poniżej
Termin płatności	14 dni od chwili wystawienia faktur
Płatna na podstawie	Faktur wystawionych przez MZB Sp. z o.o.
Alokacja	Pokrycie wkładu Własnego Uczestnika Programu

Opłata czynszowa	
Wysokość	Naliczana od każdego metra przyznanego lokalu mieszkalnego. Uzależniona od kondygnacji lokalu oraz od rodzaju miejsca postojowego - naziemnego lub podziemnego
Termin płatności	Do 10-tego każdego dnia miesiąca kalendarzowego
Płatna na podstawie	Comiesięcznych faktur wystawianych przez MZB Sp. z o.o.
Alokacja opłaty	Rata zaliczkowa na poczet wykupu mieszkania - w tym zawarto spłatę kredytu inwestycyjnego oraz zwrot nakładu MZB Sp. z o.o. do inwestycji 1. Mieszkanie na parterze z miejscem postojowym naziemnym: 50 zł 2. Mieszkanie na parterze z miejscem postojowym podziemnym: 52 zł 3. Mieszkanie na piętrze z miejscem postojowym naziemnym: 49 zł 4. Mieszkanie na piętrze z miejscem postojowym podziemnym: 51 zł
	Opłata administracyjna: 4 zł

Koszty mediów dostarczonych przez MZB Sp. z o.o.	
Wysokość	Zgodnie z obowiązującymi cennikami MZK Sp. z o.o.
Termin płatności	Do 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego
Płatne na podstawie	Comiesięcznych faktur wystawianych przez MZB Sp. z o.o.
Alokacja	Pokrycie kosztu mediów dostarczonych do lokalu mieszkaniowego

Wartość początkowa	
Mieszkanie na parterze	8900 zł za każdy metr kwadratowy lokalu
Mieszkanie na piętrze	8700 zł za każdy metr kwadratowy lokalu
Miejsce postojowe naziemne	10 000 zł
Miejsce postojowe podziemne	40 000 zł