

UCHWAŁA NR 3/2025
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o.
w Ostrowie Wielkopolskim
z dnia 1 kwietnia 2025 roku

w sprawie: ustalenia zasad sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ostrowie Wielkopolskim działając na podstawie § 19 pkt 10 Umowy Spółki z dnia 19 grudnia 1994 r. Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim z późniejszymi zmianami uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się Zasady sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc:

Uchwała nr 18/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim z dnia 06.06.2023 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o.

oraz Uchwała nr 3/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim z dnia 13.04.2021 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży nieruchomości gruntowych, dla których aktualny plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje budownictwa wielorodzinnego.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółki.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.04.2025 r.

Uchwała nr 3/2025 z dnia 1 kwietnia 2025 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim została podjęta w głosowaniu jawnym wszystkimi głosami „za”, przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.



Protokolant Zgromadzenia



Przewodniczący Zgromadzenia

**Zasady sprzedaży nieruchomości będących własnością
Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
"MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim**

§ 1

1. Sprzedaży podlegają samodzielne lokale mieszkalne będące własnością MZGM z wyjątkiem lokali, o których mowa w § 3 ust. 1.
2. Sprzedaż następuje na pisemny wniosek osoby uprawnionej.
3. Umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego zawierana jest w formie aktu notarialnego, poprzedzonego zawartym pomiędzy stronami protokołem uzgodnień.

§ 2

1. Uprawnionym do nabycia lokali są ich najemcy oraz ich osoby bliskie wspólnie zamieszkujące z nimi, za zgodą najemcy.
2. Do osób bliskich zalicza się wstępnych, zstępnych, małżonka najemcy (jeżeli nie spełnia warunków określonych art. 680¹ kc) oraz osoby przysposabiające i przysposobione.

§ 3

1. Sprzedaży nie podlegają:
 - a. lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b. lokale usytuowane w budynkach stanowiących całość lub część nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub na inne cele komercyjne,
 - c. lokale socjalne.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego z innych powodów nie wymienionych w § 3 ust. 1, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, wydanej w formie uchwały.

§ 4

Zarząd Spółki nie może dokonać sprzedaży lokalu, gdy jest obciążony zaległościami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec MZGM.

§ 5

1. Sprzedaży lokalu dokonuje się za cenę nie niższą od wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę z uwzględnieniem zniżek określonych w § 6 ust. 1.
2. Wycena rzeczoznawcy (operat szacunkowy) ważna jest przez okres 12 miesięcy od chwili jej wykonania.
3. Od wartości lokalu mieszkalnego odlicza się w pierwszej kolejności zwaloryzowaną kaucję lub wkład mieszkaniowy wpłacone przez najemcę lub jego poprzednika prawnego przed dniem 12.11.1994 r. pomniejszoną o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu.

4. Waloryzacji kaucji lub wkładu mieszkaniowego dokonuje się na zasadach określonych w przepisach ogólnie obowiązujących.
5. Po zastosowaniu bonifikat do ustalonej ceny lokalu mieszkalnego dolicza się wartość udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 6

1. Nabywcy lokalu mieszkalnego przysługują następujące zniżki:
 - a. w wysokości 1% za każdy pełen rok najmu lokalu u dotychczasowego właściciela lub jego poprzednika prawnego, liczony wstecz do dnia złożenia wniosku o wykup lokalu, przy czym maksymalna zniżka z tego tytułu nie może być wyższa niż 15%,
 - b. w wysokości 10% w przypadku sprzedaży lokalu na rzecz najemcy będącego kombatantem w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 roku o kombatanтах oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego z późniejszymi zmianami,
 - c. w wysokości 20% w przypadku jednorazowej zapłaty ceny za nabywany lokal dokonanej przez nabywcę przy zawieraniu umowy sprzedaży.
2. Przysługujące nabywcy zniżki odlicza się kolejno od kwoty wyliczonej z uwzględnieniem należnej bonifikaty wymienionej w § 6 ust. 1 pkt a, b, c.
3. Przysługujące nabywcy zniżki nie mogą być sumowane.
4. Nabywca lokalu może zrezygnować z przysługujących zniżek.

§ 7

1. Do okresu najmu określonego w § 6 ust. 1 pkt a. nie wlicza się:
 - a. okresu najmu poprzedników prawnych aktualnego najemcy,
 - b. okresu najmu liczonego dla lokalu innego niż lokal stanowiący przedmiot sprzedaży.
2. Obowiązek udokumentowania okresu najmu lokalu poprzez złożenie umowy najmu spoczywa na najemcy.

§ 8

1. Najemcy lokalu mieszkalnego, który za pisemną zgodą wynajmującego poniósł udokumentowane nakłady na remont kapitalny lub przebudowę lokalu, przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny, budowę lokalu mieszkalnego w ramach nadbudowy lub rozbudowy odlicza się od wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę kwotę odpowiadającą udziałowi tych nakładów w wartości lokalu pod warunkiem, iż nakłady te nie podlegały wcześniejszemu rozliczeniu w czynszu lub też nie były zwrócone najemcy w jakikolwiek inny sposób, z wyjątkiem przypadków, w których Wynajmujący wyłączył możliwość rozliczenia nakładów.
2. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów poprzez złożenie faktur, rachunków jak i pisemnej zgody wynajmującego spoczywa na najemcy.
3. Nakłady poniesione przez najemcę uwzględniane są w wycenie rzeczoznawcy (operacje szacunkowym) określającej wartość rynkową lokalu.

§ 9

1. Na wniosek nabywcy sprzedaż lokalu mieszkalnego może nastąpić w systemie ratalnym, przy czym ustalona do zapłaty cena nabycia lokalu mieszkalnego może być rozłożona na 10 rat rocznych wraz z oprocentowaniem, które wynosi:

1. w pierwszym roku 0%,
 2. w drugim roku 5% w stosunku rocznym od pozostałej do spłaty kwoty,
 3. w każdym następnym roku o 1% więcej w stosunku do roku poprzedniego.
2. Pierwsza rata nie może być mniejsza niż 35% należnej ceny mieszkania.
 3. Termin płatności każdej kolejnej raty wraz z oprocentowaniem upływa z dniem 31 marca każdego roku kalendarzowego.
 4. Pozostała do zapłaty kwota podlega zabezpieczeniu przez wpis do księgi wieczystej hipoteki.

§ 10

W przypadku zakupu lokalu na raty, nabywcy nie przysługują zniżki wymienione w § 6 ust. 1 pkt c. niniejszych zasad.

§ 11

W przypadku lokali wybudowanych ze środków własnych Spółki po 01.01.2000 r. oraz lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m², wynajętych z pominięciem listy mieszkaniowej na podstawie odrębnych zasad wynajmu lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², sprzedaż lokali ich najemcom może odbywać się wyłącznie po cenach rynkowych na podstawie aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem warunku zapłacenia pełnej wartości rynkowej nieruchomości lokalowej z wyłączeniem bonifikat, o których mowa w § 6 oraz z wyłączeniem odliczeń dotyczących nakładów poniesionych na remont lokalu określonych w § 8.

§ 12

1. Koszty przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży, w szczególności koszty ustalenia ceny lokalu ponoszone są przez nabywcę lokalu.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 uiszczane są przez nabywcę lokalu przy składaniu wniosku o wykup lokalu i nie podlegają zwrotowi w przypadku rezygnacji z kupna lokalu bądź nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie nabywcy.
3. Wycena rzeczoznawcy (operat szacunkowy) jest wewnętrznym dokumentem Spółki i nie podlega udostępnianiu. Do protokołu uzgodnień załącza się wyciąg z operatu szacunkowego zawierający wartość sprzedawanego lokalu oraz podstawowe informacje dotyczące lokalu.
4. Nabywca ponosi koszty przeprowadzenia umowy notarialnej oraz wszystkich opłat z nią związanych.

§ 13

Sprzedaż nieruchomości niezabudowanych (nieruchomości gruntowych) lub ich części oraz sprzedaż nieruchomości zabudowanych (nieruchomości budynkowych) lub ich części dokonywana jest zgodnie z następującymi zasadami:

1. Decyzję o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży podejmuje Zarząd Spółki w formie uchwały.
2. Dopuszcza się sprzedaż nieruchomości pod warunkiem poinformowania najemcy o zamiarze sprzedaży nieruchomości i złożeniu najemcy propozycji zamiany lokalu.
3. Sprzedaż nieruchomości może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, która nie posiada osobowości prawnej.
4. Nabywca nieruchomości wyłaniany jest w drodze pisemnego nieograniczonego przetargu ofertowego.
5. Wywoławcza cena netto sprzedawanej nieruchomości ustalana jest na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, przy czym:

- w pierwszym przetargu wywoławczą cenę netto ustala się w wysokości nie niższej niż 100 % wartości rynkowej,
 - w drugim oraz ewentualnych kolejnych przetargach wywoławczą cenę netto ustala się w wysokości nie niższej niż 80 % wartości rynkowej.
6. W przypadku nieruchomości dla których nie udało się pozyskać nabywcy pomimo wyczerpania procedury przetargowej (minimum dwa przetargi), Zarząd Spółki może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej wydanej w formie uchwały, dokonać sprzedaży nieruchomości za cenę ustaloną w drodze negocjacji z potencjalnym oferentem, jednak nie niższej niż 50% wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości.
 7. Nabywca nieruchomości ponosi koszty zawarcia notarialnej umowy sprzedaży oraz opłat z nią związanych.

§ 14

1. Sprzedaż lokali, pomieszczeń, części pomieszczeń i innych powierzchni zaadaptowanych i wykorzystywanych przez ich najemcę na cele mieszkalne (powiększenie lokalu) może odbywać się wyłącznie po cenach rynkowych na podstawie aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem warunku zapłacenia pełnej wartości rynkowej z wyłączeniem bonifikat, o których mowa w § 6 oraz z wyłączeniem odliczeń dotyczących nakładów poniesionych na remont lub adaptację określonych w § 8.
2. W przypadku sprzedaży lokali, pomieszczeń, części pomieszczeń i innych powierzchni określonych w ust. 1 stanowiących współwłasność właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową wymagany jest uzyskanie w powyższym zakresie zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 15

1. Nabywca lokalu korzystający ze zniżek wymienionych w § 6, który dokona zbycia lokalu w ciągu 5 lat od dnia jego zakupu zobowiązany jest do zwrotu zniżek. Warunkiem zbycia lokalu przed spłatą wszystkich rat przewidzianych w § 9 jest dokonanie zapłaty całej należności pozostałej do uregulowania wraz z odsetkami.
2. Zwrot zniżek zabezpiecza się aktem notarialnym, w którym dłużnik poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego oraz umieszczeniem stosownego zapisu w księdze wieczystej lokalu (hipoteka).

§ 16

Przed zawarciem umowy sprzedaży Zarząd Spółki wydzieli nieruchomości nie służące ogółowi mieszkańców.

§ 17

W przypadku pustostanów lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m², o niskim standardzie, wymagających istotnych nakładów finansowych, dla których nie udało się znaleźć najemcy pomimo dwukrotnego wyczerpania procedury wynajmu w trybie przetargowym, określonym w regulaminie MZGM, sprzedaż lokali może odbywać się na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu nieograniczonego po cenach rynkowych z wyłączeniem zniżek, o których mowa w § 6.

§ 18

Niniejsze zasady sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim stosowane są przy realizacji wniosków o wykup lokalu złożonych od dnia wejścia niniejszych zasad w życie.

Magdalena Milewska

Protokolant Zgromadzenia

M. K. S. J. K. S. J.

Przewodniczący Zgromadzenia

