**Załącznik do Uchwały NZW Nr 10/2020 z dnia 10.12.2020 roku** .

**REGULAMIN PRZYZNAWANIA LOKALI MIESZKALNYCH**

**dla inwestycji realizowanej przez Regionalne Wąbrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego pn. „Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy**

**ul. Bp. J. Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie pod wynajem”.**

**§1**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Regulamin określa zasady i tryb wynajmowania oraz zagospodarowania lokali mieszkalnych powstałych w ramach inwestycji pn. „Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy ul. Bp. J. Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie pod wynajem” w oparciu o przepis art. 15 b ust. 2b ustawy z dnia 26 października 1995 r. **o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (** Dz.U.2019.2195 t.j. z dnia 2019.11.13), tj. że w przypadku realizowania inwestycji w ramach finansowania zwrotnego, o którym mowa w ust. 2a ww. ustawy, w zakresie kryteriów przeznaczania i zasad najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy [art. 7a-7f](https://sip.lex.pl/#/document/17319901?unitId=art(7(a))&cm=DOCUMENT) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

**§ 2**

**DEFINICJE**

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. Regulaminie - należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin przeznaczony dla programu „Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy ul. Bp. J. Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie na wynajem”;

2. Programie - należy przez to rozumieć program: „z dopłatą do czynszu” - dotyczący lokali w budynku przy ul. Bp. J. Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie, w związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r., poz. 551);

3. TBS - należy przez to rozumieć Regionalne Wąbrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Wąbrzeźnie;

4. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (U.2020.508 t.j. z dnia 2020.03.23);

5. Gminę – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Wąbrzeźno;

6. WGK - należy przez to rozumieć Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Wąbrzeźnie;

7. Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o najem lokalu, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą;

8. Rejestrze Najemców - należy przez to rozumieć rejestr wniosków złożonych przez wnioskodawców;

9. Uchwale - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miasta Wąbrzeźno w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, ustalającą kryteria pierwszeństwa, przeprowadzanie oceny punktowej i określającą wysokość obowiązkowej kaucji w nowych lokalach mieszkalnych dla inwestycji pn. „Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy ul. Bp. J. Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie na wynajem”;

10. Umowie w sprawie partycypacji - należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawieraną z TBS;

11. Najemcy - należy przez to rozumieć osobę lub osoby, które zawarły z TBS umowę najmu lokalu mieszkalnego. Status najemcy posiadają wszystkie osoby wchodzące w skład wspólnego gospodarstwa domowego (w szczególności współmałżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą);

12. Przedsięwzięcia - należy przez to rozumieć realizowane przez TBS przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlane polegające na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Wąbrzeźnie realizowane w programie społecznego budownictwa czynszowego, przy udziale finansowym Gminy Miasta Wąbrzeźno oraz wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Dopłat, z możliwością ubiegania się przez najemców o dopłaty do czynszu w rozumieniu przepisów Ustawy i Uchwały;

13. Kryteriach pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego określone w Uchwale;

14. Mieszkaniu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, w związku z najmem którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu;

15. Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;

16. Powierzchni użytkowej -należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§3**

**USTALENIE PRAWA DO ZAWARCIA UMOWY NAJMU**

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami w siedzibie Urzędu Miasta Wąbrzeźno przy ul. Wolności 18, zgodnie z Uchwałą.

2. Najemcami lokali mieszkalnych w ramach Programu mogą być osoby, które na dzień złożenia wniosku oraz na dzień zawarcia umowy najmu spełniają warunki określone w Ustawie i Uchwale, a ponadto spełniają łącznie kryteria :

1. w dniu zawarcia umowy najmu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Wąbrzeźnie,
2. spełniają kryteria dochodowe zawarte w § 4 niniejszego Regulaminu,
3. w wyniku weryfikacji przez WGK, w oparciu o Uchwałę uzyskają najwyższą liczbę punktów i zostaną wpisane na „**Listę Najemców”,**
4. zawrą z RW TBS umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu i wpłacą partycypację w wyznaczonym terminie.

3. Pierwszeństwo w wyborze lokalu przysługuje tym spośród Wnioskodawców, którzy uzyskali najwyższą liczbę punktów, o których mowa w ust.3 pkt. 3). W przypadku gdyby była równa ilość punktów, decyduje data złożenia wniosku.

**§4**

**USTALENIE LIMITÓW DOCHODOWYCH**

1.Wskazuje się następujące limity dochodów dla gospodarstw domowych, na dzień wejścia Regulaminu w życie:

1. Minimalny limit - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w poniższej tabeli w kolumnie nr 2;
2. Maksymalny limit - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu - zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508) – w poniższej tabeli w

kolumnie nr 3;

|  |  |
| --- | --- |
|  | Limity uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu |
| 1 | 2 | 3 |
| Wielkość gospodarstwa domowego | Minimalny limit - miesięczna kwota brutto po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu i składek na ubezpieczenie społeczne uzyskana z 3 miesięcy (w zł) | Maksymalny limit - miesięczna kwota brutto po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu i składek na ubezpieczenie społeczne uzyskana w roku 2019 (w zł) |
| 1 - osobowego | 2080,00 | 4129,04 |
| 2 - osobowego | 2600,00 | 6193,56 |
| 3 - osobowego | 3120,00 | 8516,14 |
| 4- osobowego | 3640,00 | 10322,59 |
| 5 - osobowego | 4160,00 | 12387,11 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. W wyjątkowych sytuacjach, w przypadku zbyt niskich dochodów, Wnioskodawca może ubiegać się o najem lokalu po przedstawieniu zobowiązania osoby trzeciej lub instytucji, która złoży oświadczenie o przystąpieniu do zobowiązania Najemcy z tytułu zapłaty czynszu najmu i opłat niezależnych od Wynajmującego ( przystąpienie do długu na podstawie art.366 k.c.) na czas trwania umowy najmu lub do osiągnięcia przez najemcę dochodów w wysokości umożliwiającej mu samodzielną odpowiedzialność za zobowiązania z tytułu umowy najmu. |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Zmiana wskaźników dla ustalenia progów dochodowych nie stanowi zmiany Regulaminu i jest uzależniona od wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie kujawsko-pomorskim, w związku z dyspozycją art. 7a Ustawy. |
|  |

**§5**

**ZAWARCIE UMOWY O PARTYCYPACJĘ I UMOWY NAJMU**

1. Przy zawarciu umowy partycypacji i wpłacie kwoty partycypacji przyszłemu najemcy zostanie wskazane prawo do przyszłego lokalu wraz z informacją o obowiązku wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal obliczonego wg. stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. W przypadku:

1. rezygnacji z ubiegania się o najem lokalu po złożeniu wniosku,
2. niezgłoszenia się wnioskodawcy w TBS w terminie 7 dni od dnia otrzymania oferty

 z TBS,

1. gdy liczba najemców z listy najemców będzie niższa niż liczba mieszkań,

zasiedlenie wolnych lokali nastąpi w pierwszej kolejności na rzecz innego wnioskodawcy pozytywnie zakwalifikowanego do Programu zgodnie z ilością uzyskanych punktów, a w przypadku braku takiego wnioskodawcy lokal zostanie wynajęty na obowiązujących zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład TBS pod warunkiem spełnienia kryteriów wskazanych w art. 28-33 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz.U.2019.2195 t.j. z dnia 2019.11.13). Warunkiem zostania najemcą jest posiadanie stałego źródła dochodu i uzyskiwanie go na takim poziomie, jaki wynika z dyspozycji art. 30 ww. ustawy.

3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego z przyszłym najemcą zostanie zawarta na czas określony 15 lat. W przypadku, gdy najemca pozostaje w związku małżeńskim umowa zostanie zawarta z obojgiem małżonków zgodnie z art. 680 Kodeksu cywilnego.

4. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 3, TBS - na wniosek dotychczasowego najemcy - zawrze z nim kolejną umowę najmu, jeżeli spełnia on warunki określone w art. 7a ust. 1 Ustawy.

5. Najemca, który zamieszkuje w zasobach TBS i ubiega się o lokal mieszkalny w ramach inwestycji objętej Regulaminem, zobowiązany będzie do wpłaty nowej kwoty partycypacji oraz kaucji  w terminach ustalonych przez Spółkę na ten lokal.   Kwoty wpłacone na dotychczasowy lokal nie podlegają przeniesieniu i będą rozliczane po opuszczeniu lokalu w ustawowych terminach.

**§6**

**ZASIEDLANIE MIESZKAŃ**

1. Najemca powinien objąć przyznane mu mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.

2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:

 a) zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób objętych umową najmu;

 b) podpisanie przez najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w ust. 1 z przyczyn leżących po stronie najemcy powoduje wygaśnięcie prawa do zasiedlenia i tym samym unieważnienie umowy najmu na to mieszkanie. Kwota kaucji zabezpieczającej ulega zwrotowi w wysokości nominalnej pomniejszonej o 10 % tytułem kary umownej w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty wpłaty w/w kwoty na to mieszkanie przez kolejnego partycypanta.

4. Na uzasadnioną prośbę najemcy Zarząd TBS może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dłużej niż o trzy miesiące Zarząd może postawić warunek uiszczenia czynszu z góry za okres przesunięcia.

5. Najemca płaci czynsz nie wcześniej jak od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.

6. W przypadku rezygnacji przez najemcę z mieszkania po zasiedleniu i rozwiązaniu umowy najmu na jego prośbę z przyczyn nie wynikających z naruszenia obowiązujących uregulowań prawnych, najemcy przysługuje zwrot kaucji zabezpieczającej w wysokości zwaloryzowanej, nie później niż w ciągu 30 dni od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego, zgodnie z przepisem art. 6 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

7. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z przepisem art.29a ust.3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

8. W przypadku rozwiązania umowy najmu na skutek naruszenia przez najemcę obowiązujących norm prawnych (naruszenia regulaminu porządku domowego, użytkowania lokalu niezgodnie z umową lub przeznaczeniem, podnajmu lub oddania w bezpłatne użytkowanie bez zgody właściciela, w wyniku prawomocnego orzeczenia przez sąd eksmisji), kaucja nie podlega zwrotowi i przechodzi na rzecz TBS.

**§7**

**KOSZTY UTRZYMANIA LOKALU**

1. Najemca będzie ponosił następujące miesięczne koszty eksploatacji wynajętego mieszkania płatne wynajmującemu tj. TBS :

 1) czynsz,

 2) zaliczka za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,

 3) opłata za odbiór nieczystości stałych,

 4) zaliczka dot. kosztów ogrzewania i podgrzania wody,

Inne koszty, do których będzie zobowiązany Najemca na podstawie zawartych przez niego umów z dostawcami mediów ( np: energia elektryczna, telewizja, telefon, internet) będą wnoszone przez Najemcę bezpośrednio na rzecz tych dostawców.

2. Wysokość czynszu określona jest przez Zgromadzenie Wspólników TBS.

 **§8**

**DOPŁATY DO CZYNSZU**

1. Na podstawie Ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania oraz w związku z podpisaną umową pomiędzy Gminą a TBS najemca będzie miał możliwość uzyskania dopłat do czynszu najmu lokalu na warunkach określonych w w/w Ustawie oraz Uchwale.

2. Po zawarciu umowy najmu najemca będzie uprawniony do złożenia w Urzędzie Miejskim w Wąbrzeźnie wniosku o dopłatę do czynszu .

.