

**REGULAMIN PRYZNAWANIA 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 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**

Ilekcroć 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 Uchwale;

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;

1	Limity uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu	
	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,
- 3) 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 partycypana.
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 partycytacji 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 eksmisyj), 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

DOPLATY 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 .