

Załącznik do Zarządzenia Prezesa Zarządu Nr 1/2024 z dnia 9 lutego 2024 roku

**REGULAMIN PRYZYNAWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
dla inwestycji realizowanej przez Regionalne Wąbrzeskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego pn. „Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy
ul. Bp. J. Dantyszka 12 w Wąbrzeźnie pod wynajem z możliwością dojścia do własności”**

**§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 12 w Wąbrzeźnie pod wynajem z możliwością dojścia do własności” w oparciu o przepis art. 15 b ust. 2a i 2b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. z dnia 10 marca 2023 r., Dz.U. z 2023 r. poz. 790).

**§ 2
DEFINICJE**

Ileokroć 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 12 w Wąbrzeźnie na wynajem z możliwością dojścia do własności ”;
2. Programie - należy przez to rozumieć program: „z dopłatą do czynszu” - dotyczący lokali w budynku przy ul. Bp. J. Dantyszka 12 w Wąbrzeźnie, w związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania , tj. z dnia 16 czerwca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1351),
3. RW TBS Sp. z o.o.- 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, tj. z dnia 10 marca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 788)
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, oraz 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. Liście Najemców – należy przez to rozumieć listę ustaloną przez WGK, w oparciu o kryteria naboru;
10. 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 12 w Wąbrzeźnie na wynajem z możliwością dojścia do własności”;
11. Umowie w sprawie partycypacji - należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawieraną z RW TBS Sp. z o.o.;
12. Najemcy - należy przez to rozumieć osobę lub osoby, które zawarły z RW TBS Sp. z o.o. 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);
13. Przedsięwzięciu - należy przez to rozumieć realizowane przez RW TBS Sp. z o.o. 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;
14. Kryteriach pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego określone w Uchwale;
15. Mieszkaniu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, w związku z najmem którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu;
16. Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
17. 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;
18. Osobie wykluczonej z Programu – należy przez to rozumieć osoby wymienione w art. 24fa ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz osoby, które otrzymują już dopłaty do czynszu w związku z pierwszym zasiedleniem w innym Programie.
19. Zdolności czynszowej - należy przez to rozumieć zdolność najemcy do terminowego uiszczania świadczeń pieniężnych wynikających z umowy najmu mieszkania, ustaloną w oparciu o warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2 Ustawy,
20. Dochodzie- należy przez to rozumieć miesięczną kwotę brutto po odliczeniu: kosztów uzyskania przychodów, podatku dochodowego od osób fizycznych, składek na ubezpieczenie społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodów, składek na ubezpieczenie zdrowotne.

§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

zawarcia umowy najmu spełniają warunki określone w Ustawie, nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 24fa ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz postanowień niniejszego Regulaminu, a ponadto spełniają łącznie kryteria :

- 1) w dniu objęcia przedmiotu najmu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Wąbrzeźnie,
 - 2) spełniają kryteria dochodowe zawarte w § 4 niniejszego Regulaminu,
 - 3) zawierają z RW TBS Sp. z o.o. umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu i wpłacają partycypację w wyznaczonym przez Spółkę terminie.
3. Pierwszeństwo w wyborze lokalu przysługuje tym, spośród Wnioskodawców, którzy uzyskali najwyższą liczbę punktów w wyniku weryfikacji przez WGK. W przypadku, gdyby była równa ilość punktów, decyduje data złożenia wniosku.

§4

USTALENIE LIMITÓW DOCHODOWYCH

1. Wskazuje się następujące limity dochodów dla gospodarstw domowych:

- 1) Minimalny dochód - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego uzyskany z trzech ostatnich miesięcy;
- 2) Maksymalny dochód - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok: 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 2023 r. poz. 788) – w poniższej tabeli w kolumnie nr 3;

1	Dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu	
	2	3
Wielkość gospodarstwa domowego	Minimalny dochód uzyskany z 3 ostatnich miesięcy (w zł)	Maksymalny dochód – miesięczny dochód uzyskany w roku poprzedzającym rok
1 - osobowego	2500,00	5 915,20 zł
2 - osobowego	3100,00	8 281,27 zł
3 - osobowego	3700,00	11 436,05 zł
4- osobowego	4300,00	13 407,78 zł
5 - osobowego	4900,00	16 168,20 zł

2. W wyjątkowych sytuacjach, w przypadku zbyt niskich dochodów, Wnioskodawca może ubiegać się o najem lokalu po przedstawieniu zobowiązania osoby trzeciej, która złoży oświadczenie o przystąpieniu do zobowiązania Najemcy z tytułu zapłaty czynszu najmu i opłat niezależnych od Wynajmującego 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.
4. Jeśli ustawowy termin rozliczenia podatku dochodowego nie upłynął a Wnioskodawcy nie złożyli zeznania podatkowego za rok ubiegły Maksymalny dochód określony w p. 1 określa się na podstawie ostatniego złożonego zeznania podatkowego.
5. Progi dochodowe będą podlegały ponownej weryfikacji przy zawieraniu umowy najmu.

§5

ZAWARCIE UMOWY O PARTYCYPACJĘ I UMOWY NAJMU

1. Po otrzymaniu Listy Najemców z WGK, RW TBS Sp. z o.o. kieruje sukcesywnie do osób z listy, zgodnie z pierwszeństwem o którym mowa w § 3 ust. 3 Regulaminu, oferty zawarcia umowy o partycypację oraz wskazuje termin na zgłoszenie i potwierdzenie woli zawarcia umowy do wybranego lokalu.
2. W przypadku:
 - 1) rezygnacji z ubiegania się o najem lokalu po złożeniu wniosku,
 - 2) niezgłoszenia się wnioskodawcy do siedziby RW TBS Sp. z o.o. w terminie 7 dni od dnia otrzymania oferty z RW TBS Sp. z o.o.,
 - 3) gdy liczba najemców z Listy Najemców będzie niższa niż ilość dostępnych mieszkań

zasiedlenie wolnych lokali nastąpi w pierwszej kolejności na rzecz innego wnioskodawcy pozytywnie zakwalifikowanego do Programu zgodnie z ilością uzyskanych punktów. W przypadku braku takiego wnioskodawcy zostanie przeprowadzony dodatkowy nabór przez Gminę Miasto Wąbrzeźno.

3. Kaucja zabezpieczająca wynosić będzie 3 - krotność miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, wg. stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Obowiązek jej wpłaty ustala się najpóźniej na dzień zawarcia umowy najmu. .
4. Partycypacja za dany lokal będzie wynosić 15 % kosztu wybudowania lokalu mieszkalnego. Termin wpłaty zostanie określony w umowie o partycypację.
5. 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.
6. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 5, RW TBS Sp. z o.o.- na wniosek dotychczasowego najemcy - zawrze z nim kolejną umowę najmu, jeżeli spełnia on warunki określone w art. 7a ust. 1 Ustawy.
7. Najemca, który zamieszkuje w zasobach RW TBS Sp. z o.o. 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 dotychczas zajmowany lokal nie podlegają przeniesieniu i będą rozliczane po opuszczeniu lokalu w ustawowych terminach.

§6

KOSZTY UTRZYMANIA LOKALU

1. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów eksploatacji wynajętego mieszkania, takich jak m.in.:

- 1) czynsz,
- 2) zaliczka za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,
- 3) opłata za odbiór nieczystości stałych,
- 4) zaliczka dot. kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej

2. Ww. należności będą wnoszone w miesięcznych okresach rozliczeniowych, przelewem na indywidualny rachunek Najemcy w RW TBS Sp. z o.o., w terminie wskazanym w umowie. W rozliczeniach różnic w zużyciu wody i energii elektrycznej, obowiązują terminy wynikające z Regulaminów Rozliczeń, obowiązujących w zasobach RW TBS Sp. o.o.

3. 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.

4. Wysokość czynszu określona jest przez Zgromadzenie Wspólników RW TBS Sp. z o.o.

§7

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 RW TBS Sp. z o.o. 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 Gminie Miasto Wąbrzeźno wniosku o dopłatę do czynszu.

§8

DOJŚCIE DO WŁASNOŚCI

1. Na wniosek Najemcy, po spełnieniu warunków wskazanych w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., umowa najmu może zostać przekształcona w umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

2. Umowa najmu z dojściem do własności będzie zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

3. Koszty związane z przenoszeniem własności obciążają wyłącznie Najemcę.

Prezes Zarządu

inż. Marcin Świś

