

**REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ
w zasobach Kamińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim**

§1

Kamińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim, zwanym dalej Towarzystwem, działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195), zwana dalej „u.f.p.b.”;
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), zwanej dalej „u.ochr. lok”;
- 3) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), zwanej dalej „k.c.”;
- 4) ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1526), zwana dalej „k.s.h.”;
- 5) aktu Założycielskiego Kamińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
- 6) niniejszego Regulaminu, zwanego dalej *Regulaminem*.

§ 2

Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kamień Pomorski. Towarzystwo wyraża gotowość do wynajmowania lokali mieszkalnych osobom zamieszkującym poza Gminą Kamień Pomorski na zasadach określonych w u.f.p.b.

§3

Towarzystwo określa kryteria przydziału lokali mieszkalnych, w swoich zasobach zgodnie z którymi uwzględnia się w zależności od zainteresowania lokalami:

- 1) osoby fizyczne, które dokonają w terminie wpłaty kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w §4, zgodnie z Umową partycypacji, którego będą najemcą, w wysokości od 15% do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w przypadku osób, o których mowa w §4 ust. 2 Regulaminu;
- 2) osoby fizyczne, które spełniają wymagane warunki do uzyskania lokalu mieszkalnego i zadeklarują najwyższy procent partycypacji, a w przypadku osób które zadeklarowały ten sam procent partycypacji wyboru dokona się w drodze losowania.

§4

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z Towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali;
2. Osoba fizyczna może zawrzeć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

§5

Kamińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim podaje do wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej www.kamienskietsp.pl o rozpoczęciu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych.

§6

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w §17 niniejszego Regulaminu,
- 3) przedstawią zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu,

§7

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Towarzystwa, w którym znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

§8

1. Wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w Towarzystwie rozpatrywane są przez 3-osobową Komisję składającą się z jednego przedstawiciela Gminy Kamień Pomorski wskazanego przez Burmistrza Gminy Kamień Pomorski oraz kierownika miejscowego Ośrodka Pomocy Społecznej i przedstawiciela Towarzystwa wskazanego przez Prezesa Zarządu Towarzystwa .
2. Dopuszcza się rozpatrywanie wniosków o najem lokali mieszkalnych składanych w Towarzystwie przez Komisję, o której mowa w ust. 1, w składzie mniejszym niż 3 - osobowy, jednak nie mniejszym niż 2-osobowy w sytuacji, gdy wyznaczony przedstawiciel Gminy Kamień Pomorski lub kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej lub wyznaczony przedstawiciel Towarzystwa, z powodu nieprzewidzianych zdarzeń nie mogą brać udziału w obradach Komisji.
2. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Prezesa Zarządu Towarzystwa.
3. Komisja opiniuje wnioski składane przez kandydatów do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady niniejszego *Regulaminu*, ustalając listę uprawnionych do zawarcia umowy najmu na mieszkania.

§9

1. Wnioski nieodpowiadające kryteriom, określonym w niniejszym *Regulaminie* - Komisja rozpatruje odmownie.
2. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować w formie pisemnej z proponowanego jej lokalu mieszkalnego, zwracając się jednocześnie o wynajem mieszkania w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji. Rozstrzygnięcie w przedmiocie powyższego wniosku pozostawione jest uznaniu Towarzystwa.

§10

Przy ustalaniu list osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu na lokale mieszkalne w planowanych do realizacji lokalizacjach, Komisja uwzględni w pierwszej kolejności wnioski według kryteriów i kolejności wskazanych w §3 niniejszego Regulaminu.

§11

1. Wynajmu lokali mieszkalnych osobom umieszczonym na listach dokonuje Zarząd Towarzystwa, uwzględniając w miarę możliwości potrzeby wymienione we wniosku, dotyczące lokalizacji, powierzchni, kondygnacji oraz innych cech lokalu mieszkalnego.
2. Ustalenia wymienione w pkt. 1 określa umowa zawarta pomiędzy wnioskodawcą a Towarzystwem na podstawie listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych w danej lokalizacji, zgodnie z zapisami *Regulaminu*.

§12

1. Najemca powinien objąć lokal mieszkalny z chwilą pozostawienia lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji. Przyjmuje się, że zawiadomienie o dacie objęcia lokalu będzie mieć formę pisemną na adres wskazany we wniosku, lub telefoniczną na wskazany numer telefonu.
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
 - a. pozostawienie przez Wynajmującego lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu,
 - a. podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu.
3. Najemcy i wskazane w umowie najmu osoby są zobowiązane w terminie jednego miesiąca od daty sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego do zasiedlenia lokalu.
4. Nieobjęcie lokalu mieszkalnego we wskazanym w pkt. 2 i 3 terminie, powoduje wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest upoważniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.

§13

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa zawierana jest na czas nieoznaczony.
2. Najemca lokalu mieszkalnego w terminie podpisania umowy najmu, zobowiązany jest do wpłacenia na wyodrębniony rachunek Towarzystwa kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji dla lokali wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego ustala się w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§14

1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
2. Maksymalną wysokość czynszu w lokalach mieszkaniowych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, określa art. 28 ust. 2 u.f.p.b.

§15

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi po zawarciu umowy najmu z następnym najemcą, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i wydania Towarzystwu, pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu (w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, szkody wyrządzone w lokalu), które nie zostaną pokryte z kaucji.
2. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego - kwota zwracanej partycypacji jest ustalana na zasadach określonych w art. 29a ust. 3 u.f.p.b.
3. W przypadku zakończenia najmu i zdania lokalu do dyspozycji Towarzystwa kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu.
4. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w wysokości określonej w art. 6 ust. 3 u. ochr. lok.
5. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

§16

1. Najemca jest obowiązany informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji w przypadku wypowiedzenia przez towarzystwo umowy w części dotyczącej czynszu na podstawie art. 30 ust. 5 pkt 4 następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.

§17

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 jest zawierana umowa najmu (lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego) w wysokości wskazanej w art. 30 ust. 1, pkt 2 i 2a u.f.p.b., w poniższej tabeli w kolumnie nr 3;

1	2	3
Wielkość gospodarstwa domowego	Minimalny dochód na gospodarstwo domowe	Maksymalny dochód na gospodarstwo domowe
1	2 660,00 zł	5 912,89 zł
2	3 990,00 zł	8 869,33 zł
3	4 958,00 zł	11 019,47 zł
4	5 805,00 zł	12 900,84 zł
5	6 772,00 zł	15 050,99 zł
6	7 740,00 zł	17 201,13 zł

2. 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 zachodniopomorskim, w związku z dyspozycją art. 30 ust 2 u.f.p.b.

§18

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie akty prawne wskazane w § 1 Regulaminu.

§19

Integralną część niniejszego regulaminu stanowią następujące dokumenty:

1. Wzór wniosku o najem mieszkania.
2. Wzór umowy o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
3. Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§20

Regulamin niniejszy wchodzi w życie i obowiązuje z dniem jego zatwierdzenia.

Zgromadzenie Wspólników

