

REGULAMIN
**ustalający kryteria i tryb wynajmu mieszkań w Olsztyńskim Towarzystwie Budownictwa
Społecznego Spółce z o.o. w Olsztynie.**

Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Olsztynie (dalej OTBS lub Spółka), działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 ze zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), przepisów ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.) oraz postanowień Aktu Założycielskiego Spółki.

§ 1.

Mieszkania budowane przez OTBS z udziałem środków publicznych, podlegają regulacji normatywnej w zakresie:

- 1) norm zużycia w zakresie zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody użytkowej.
- 2) podziału mieszkań na kategorie z przypisanymi im minimalnymi standardami wyposażenia technicznego,
- 3) intensywności zasiedlania początkowego.

§ 2.

Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność OTBS służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty lokalnej na zasadach określonych niniejszym regulaminem.

§ 3.

1. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu zgłasza się do OTBS celem złożenia wniosku o przydział mieszkania z zasobów Spółki.
2. Druki wniosków o przydział mieszkania z zasobów OTBS dostępne są do pobrania w siedzibie Spółki oraz na jej stronie internetowej www.otbs.olsztyn.pl.
3. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą rozpatrywane przez Komisję powołaną przez Zgromadzenie Wspólników Spółki. Komisja ma obowiązek przestrzegania warunków i kryteriów określonych niniejszym regulaminem.
4. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby pracujące w OTBS.
5. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja sporządza listę zasiedlenia lokali OTBS oraz listy rezerwowe z podziałem na kategorie mieszkań.
6. OTBS uprawniony jest do ogłoszenia naboru kandydatów do najmu lokali w związku z realizowaną inwestycją oraz na listy rezerwowe dotyczące lokali z rotacji, zgodnie z potrzebami Spółki. Ogłoszenie o naborze zostanie umieszczone na stronie internetowej Spółki - www.otbs.olsztyn.pl.
7. Odwołania od decyzji Komisji rozpatruje Rada Nadzorcza, której decyzje są ostateczne.
8. Umowy najmu podpisuje Zarząd OTBS, zgodnie z listami zasiedlenia oraz listami rezerwowymi, ściśle wg kolejności.
9. W przypadku rezygnacji osoby z zawarcia umowy najmu, dana osoba zostaje skreślona z listy zasiedlenia lub z listy rezerwowej.

§ 4.

Osoba składająca wniosek o zawarcie umowy najmu musi spełniać następujące warunki:

- 1) Osoba oraz osoby uprawnione zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Olsztynie, przy czym OTBS 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 OTBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
- 2) Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu należącego do zasobów Gminy Olsztyn może złożyć wniosek o przydział mieszkania z zasobów OTBS wraz z oświadczeniem o wyzbyciu się tego tytułu przed dniem podpisania umowy najmu lokalu z zasobów OTBS.
- 3) Najemca mieszkania OTBS, w przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego może złożyć wniosek o przydział mieszkania z zasobów OTBS w innej kategorii niż dotychczas wynajmowane.
- 4) Maksymalna wysokość dochodów w dniu zawarcia umowy nie może przekraczać kwoty ustalonej zgodnie z wymogami określonymi w art. 30 ust. 1 pkt 2 i 2a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego:
 - a) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego starającego się o przydział lokalu mieszkalnego z partycypacją w kosztach budowy w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż:
 - o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób
 - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego starającego się o przydział lokalu mieszkalnego bez kosztów partycypacji w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu nie przekracza:
 - 110 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 240% w czterosobowym gospodarstwie domowym,
 - 240% w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.
- 5) Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje osobom spełniającym kryteria określone w punktach poprzedzających i jednocześnie osiągającym dochody na poziomie **co najmniej 25%** kwot określonych na podstawie pkt 4.) powyżej.
- 6) Umowa najmu lokalu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej, liczonej wg powierzchni wynikającej z dokumentacji powykonawczej, na pokrycie: zobowiązań z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, kosztów zużycia wyposażenia określonego zgodnie z umową najmu oraz kosztów remontu lokalu nie pokrytych przez najemcę, w wysokości nie przekraczającej granic określonych przepisami prawa

§ 5

1. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych OTBS maksymalna wysokość czynszu za najem nie może być wyższa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów wydanych na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy najemca uzyska tytuł prawny do innego lokalu na terenie miasta Olsztyna, która to sytuacja upoważni Spółkę do wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu określając nową stawkę wg zasad określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych OTBS ustala Zgromadzenie Wspólników Spółki w oparciu o kalkulację ekonomiczną przedstawioną przez Zarząd Spółki.
3. Wysokość czynszu uwzględnia konieczność pokrycia kosztów eksploatacji i remontów, spłatę zaciągniętych kredytów wraz z odsetkami oraz możliwość dalszego budowania mieszkań przez Spółkę, m.in. przez tworzenie funduszy inwestycyjnych – z zastrzeżeniem ust. 1 i 2.
4. OTBS zobowiązana jest do zastosowania regulacji przyjętych przez Zgromadzenie Wspólników Spółki lub do regulacji ustawowych.
5. Czynsz za wynajmowane lub dzierżawione lokale użytkowe, jest przeznaczany na statutową działalność Spółki.

§ 6

1. Dopuszcza się zamianę lokalu pomiędzy najemcami OTBS oraz najemcami OTBS a innymi osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu na zasadach określonych w Porozumieniu.
2. Zamiana lokalu może być dokonana na pisemny wniosek najemcy, za zgodą właściciela lokalu oraz po spełnieniu warunków ustalonych przez wynajmujących w odrębnej umowie sporządzonej w formie pisemnej.
3. OTBS może wyrazić zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana taka nie narusza interesów Spółki, pod warunkiem, iż osoby ubiegające się o zamianę lokalu spełniają warunki wynikające z niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.

§ 7

1. OTBS na pisemny wniosek najemcy uzasadniony szczególną sytuacją (w szczególności: podjęcie pracy, nauki lub leczenia poza miejscem zamieszkania; gdy stan zdrowia najemcy wymaga pomocy osób trzecich; ciężka sytuacja materialna) może wyrazić zgodę na podnajem mieszkania lub jego części, jak również oddanie go lub jego części do bezpłatnego używania (użyczenia), pod warunkiem, że najemca nie posiada zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat.
2. Wyrażenie zgody na podnajem mieszkania lub jego części, jak również oddanie go lub jego części do bezpłatnego używania (użyczenia) może nastąpić na okres jednego roku z możliwością jej przedłużenia na kolejny rok, maksymalnie do pięciu lat.
3. W sprawach zgody na podnajem lub oddanie w bezpłatne używanie ostateczną decyzję podejmuje Zarząd Spółki.

§ 8

W zakresie nie uregulowanym w niniejszym regulaminie zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.