

REGULAMIN

weryfikacji deklaracji o dochodach oraz ustalania czynszu wolnego w zasobach mieszkaniowych Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Podstawa prawna: art. 30 ust. 3 Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (j.t. Dz. U. z 2017, poz. 79 z późn.zm.)

§ 1

TERMIN, MIEJSCE, FORMA SKŁADANIA DEKLARACJI

1. Najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu lokalowego Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwanej dalej Spółką) jest zobowiązany składać Spółce raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, prawidłowo wypełniony druk deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim (zwany dalej deklaracją), a nadto zobowiązany jest informować Spółkę w terminie 7 dni kalendarzowych od zajścia zdarzenia, o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku najemców, którzy w danym roku zobowiązani są złożyć deklaracje, druki deklaracji dostarczone zostają do skrzynek pocztowych do końca marca danego roku.
3. Druki deklaracji udostępnione zostają także na stronie internetowej Spółki w formacie pdf.
4. Deklaracje można składać wyłącznie osobiście lub przesłać listownie na adres Spółki, lub poprzez pocztę elektroniczną z ważnym podpisem elektronicznym.
5. Deklaracje przesłane w innej niż wskazana w ust.4 formie podlegają rejestracji, jednakże za datę wpływu uznaje się datę dostarczenia oryginału do siedziby Spółki.
6. Deklaracje składane Spółce zostają zarejestrowane w sekretariacie Spółki zgodnie z datą wpływu, przy czym w przypadku deklaracji doręczanych Spółce za pośrednictwem operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe z dnia 23 listopada 2012 r. (Dz. U. z 2012r. poz. 1529), o dacie wpływu decyduje data nadania w placówce operatora.

§ 2

UZUPEŁNIENIA BRAKÓW FORMALNYCH

1. W razie złożenia w Spółce deklaracji, która zawiera braki formalne uniemożliwiające jej dalsze rozpatrywanie, Spółka w formie pisemnej wzywa najemcę do poprawienia lub uzupełnienia deklaracji w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania pod

- rygorem uznania, że najemca deklaracji nie złożył.
2. Jeżeli najemca uzupełni braki formalne w wyznaczonym przez Spółkę terminie, uznaje się, że deklaracja została złożona prawidłowo.

§ 3

WYSOKOŚĆ DOCHODU

Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., nie może przekraczać:

- a) 80 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 120 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 165 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 200 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 200 % w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie świętokrzyskim oraz współczynnika 1,2.

§ 4

KONSEKWENCJE PRZEKROCZENIA PROGÓW DOCHODOWYCH

1. W przypadku, gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w §3 niniejszego Regulaminu, stosuje się następujące zasady:
 - a) w przypadku przekroczenia wysokości określonej w §3 niniejszego Regulaminu o nie więcej niż 10%, Spółka nie wypowiada dotychczasowej stawki czynszu ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników Spółki zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U.z 2017r., poz.79 z późn.zm.), zwanej dalej stawką czynszu regulowanego (CR),
 - b) w przypadku przekroczenia wysokości określonej w §3 niniejszego Regulaminu o więcej niż 10%, jednak nie więcej niż o 100% Spółka wypowiada dotychczasową

umowę najmu w części dot. czynszu regulowanego, wprowadzając czynsz zwiększony odpowiednio do przekroczenia progu dochodowego, zwany dalej czynszem wolnym (CW), według wzoru:

$$CW = (Cr \times PWP) + CR$$

gdzie:

CW – czynsz wolny

CR – aktualna stawka czynszu regulowanego

PWP – procentowy wskaźnik przekroczenia progu dochodowego

Procentowy wskaźnik przekroczenia granicy dochodów obliczany jest według wzoru:

$$PWP = (D/GDD - 1) * 100\%$$

gdzie:

PWP – procentowy wskaźnik przekroczenia granicy dochodów

D – dochód gospodarstwa domowego

GDD – górna granica dopuszczalnych dochodów

- c) w przypadku przekroczenia wysokości określonej w §3 niniejszego Regulaminu o więcej niż 100% Spółka wypowiada dotychczasową stawkę czynszu regulowanego, wprowadzając czynsz wolny w wysokości 200% dotychczasowej stawki czynszu regulowanego.
2. Wypowiedzenie stawki czynszu następuje z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 5

KONSEKWENCJE NIEZŁOŻENIA DEKLARACJI W TERMINIE

1. W przypadku, gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie do dnia 31 maja danego roku, Spółka niezwłocznie wypowiada najemcy umowę w zakresie dotychczasowej stawki czynszu regulowanego i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% dotychczasowej stawki czynszu regulowanego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Jeżeli najemca, o którym mowa w ust. 1, doręczy Spółce deklarację po dniu 31 maja danego roku, Spółka wzywa najemcę do dostarczenia zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych zarówno przez najemcę, jak i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania. Najemcy wyznacza się 30-dniowy termin na złożenie Spółce zaświadczenia.

3. Jeżeli najemca, o którym mowa w ust. 1 dostarczy Spółce w terminie, o którym mowa w ust. 2 zaświadczenie, z którego wynikać będzie, że dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w §3 niniejszego Regulaminu albo gdy przekroczenie wysokości dochodów mieści się w przedziale określonym w §4 ust. 1 lit. a) Regulaminu, przesłanki do zastosowania czynszu wolnego ustają, a Spółka za zgodą najemcy wycofa oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu regulowanego i wprowadzeniu stawki czynszu wolnego.
4. W przypadku, gdy z zaświadczenia, o którym mowa w ust. 2 wynikać będzie, że dochody gospodarstwa domowego najemcy, któremu Spółka wypowiedziała stawkę czynszu regulowanego przekraczają wysokość określoną w §3 niniejszego Regulaminu, a przekroczenie wysokości dochodów nie mieści się w przedziale określonym w §4 ust. 1 lit. a) Regulaminu, Spółka zastosuje odpowiednio zasady, o których mowa w §4 ust. 1 lit. b) albo c) Regulaminu.

§ 6

WERYFIKACJA DEKLARACJI ORAZ KONSEKWENCJE ZWIĄZANE Z OŚWIADCZENIEM NIEPRAWDY

1. W celu weryfikacji złożonych przez najemców deklaracji, Spółka może poddać złożone deklaracje kontroli ich zgodności z rzeczywistym stanem dochodów.
2. Spółka wzywa najemców, których deklaracje poddano kontroli, do przedstawienia zaświadczenia, o którym mowa w §5 ust. 2 Regulaminu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem uznania deklaracji za niezłożoną.
3. W przypadku, gdy najemca nie dostarczy w terminie wyznaczonym przez Spółkę; zaświadczenia, Spółka niezwłocznie wypowiada najemcy dotychczasową stawkę czynszu regulowanego i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% dotychczasowej stawki czynszu regulowanego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. W przypadku, gdy z zaświadczenia dostarczonego przez najemcę, po wypowiedzeniu przez Spółkę czynszu regulowanego, o którym mowa w ust. 3 wynika, że deklaracja jest zgodna z rzeczywistym stanem dochodów, Spółka niezwłocznie wycofa oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu regulowanego i wprowadzeniu stawki czynszu wolnego.

§ 7

KONSEKWENCJE W PRZYPADKU ZŁOŻENIA W DEKLARACJI OŚWIADCZEŃ NIEZGODNYCH Z PRAWDĄ

W przypadku złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% dotychczasowej stawki czynszu regulowanego, tj. czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

§ 8

UZYSKANIE TYTUŁU PRAWNEGO DO INNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

W przypadku, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Spółka wypowiada mu umowę najmu w części dotyczącej czynszu i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% dotychczasowej stawki czynszu regulowanego, przy czym wypowiedzenie stawki czynszu następuje z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, może odstąpić od zasad, o których mowa w §4, §5, §6 ust. 2 i 3, §7.
2. Wzór deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzedzającym stanowi załącznik do Regulaminu.
3. W sprawach nieuregulowanych stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Odpowiednio stosuje się ust. 3 w przypadku zmiany przepisów w okresie obowiązywania Regulaminu.