

**REGULAMIN WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH OSTROWIECKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**

§ 1

Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwany dalej Regulaminem, ustala kryteria, tryb przeznaczania lokali mieszkalnych osobom ubiegającym się o prawo wynajmowania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwanego dalej Spółką, niewybudowanych w ramach finansowania zwrotnego oraz środków własnych i kredytu bankowego oraz podstawowe zasady ustalania warunków najmu tych lokali.

§ 2

1. Zasoby mieszkaniowe Spółki służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, zwanej dalej Gminą.
2. Lokale mieszkalne mogą być wynajęte osobom posiadającym centrum interesów osobistych lub gospodarczych (tzw. centrum życiowe) na terenie Gminy, spełniających kryteria Regulaminu po uprzednim złożeniu przez te osoby odpowiedzi (w formie wniosku) na ofertę o najem lokalu, o której mowa w § 9 ust. 1 i ust. 2 oraz uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Kwalifikacyjnej, o której mowa w § 5.
3. Spółka może wynająć lokal mieszkalny, o którym mowa w § 1, 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 Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem ta osoba się ubiega.
4. W przypadku braku kandydatów na najemcę spośród osób określonych w § 2 ust. 2-3 i w § 3 najem lokalu mieszkalnego może być dokonany wobec innych mieszkańców Gminy. W takim przypadku decyzję o wynajmie podejmuje Zarząd Spółki.

§ 3

Lokale mieszkalne nie mogą być wynajmowane osobom, które:

- 1) posiadają zaległości w opłacie czynszu lub opłat niezależnych w wysokości 2-miesięcznego czynszu w okresie 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszczali się w ciągu dwóch lat od dnia złożenia wniosku uporczywego naruszania regulaminu porządku domowego, co skutkowało uzasadnioną interwencją policji lub zarządcy budynku;
- 3) posiadają samodzielny (tzn. na wyłączność) tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na terenie Gminy,
- 4) posiadają zadłużenie wobec Gminy lub Spółki.

§ 4

1. Wnioskodawcy powinni osiągać średniomiesięczny dochód umożliwiający terminową płatność czynszu i utrzymanie lokalu.
2. Średniomiesięczny dochód, o którym mowa w ust 1., to dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie niższy niż 50% ostatniego ogłoszonego przez GUS przed dniem złożenia wniosku, przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, który jednocześnie nie przekracza:
 - a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatniego ogłoszonego przez GUS przed dniem złożenia wniosku przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.

3. Ustalenie dochodu określonego w ust 1 następuje na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Wzór oświadczenia stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 5

1. Wyłonienie kandydatów na najemcę lokalu mieszkalnego, spośród złożonych wniosków będących odpowiedzią na ofertę najmu danego lokalu, dokonuje Komisja Kwalifikacyjna.
2. Komisję powołuje Zarząd Spółki, w tym wyznacza jej Przewodniczącą.
3. Obsługę techniczną posiedzeń Komisji, w tym protokołowanie, zapewnia Spółka.
4. Komisja składa się od 3 – 5 osób i jest powoływana każdorazowo na złożoną przez Spółkę ofertę najmu.
5. Pracami komisji kieruje jej Przewodniczący, który jest odpowiedzialny za merytoryczne i organizacyjne przygotowanie posiedzeń.
6. Posiedzenie Komisji jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej trzech członków.
7. Posiedzenia Komisji są niejawnie. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie oraz protokolant.
8. Komisja wyraża swoje stanowisko w postaci uchwał, które w jej imieniu podpisuje Przewodniczący. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, Przewodniczącemu przysługują dwa głosy.
9. Komisja kwalifikuje wnioskodawców, w oparciu o kryteria Regulaminu oraz warunki oferty o najem lokalu mieszkalnego, do ich udziału w licytacji, której przedmiotem jest ustalenie wysokości stawki czynszu najmu mieszkalnego.

§ 6

1. Wartość wywoławczą stawki czynszu najmu określa Zarząd Spółki i wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Wartość wywoławczej stawki czynszu zostanie określona w ofercie najmu lokalu mieszkalnego.
2. Wartość wywoławcza stawki czynszu winna uwzględniać pokrycie kosztów utrzymania lokalu i osiągnięcie przez Spółkę zysku.

3. Z osobą, która podczas licytacji złożyła propozycję najwyższej stawki czynszu zawierana jest umowa najmu.

§ 7

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na okres wskazany w ofercie o najem lokalu, z możliwością jej przedłużenia jeżeli oferta przewiduje taką możliwość.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez Spółkę powinna przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej w wysokości 6 miesięcznego czynszu określonego w umowie

§ 8

Umowa najmu lokalu mieszkalnego nie może przewidywać wykupu lokalu na rzecz jego najemcy.

§ 9

1. Ofertę Spółki o najem lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia w mediach lokalnych, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz na jej stronie internetowej.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 winno zawierać w szczególności informacje o:

- a)** ilości i wielkości mieszkań przewidzianych do wynajmu,
- b)** przewidywanym terminie, warunkach i zasadach wynajmu,
- c)** wywoławczą stawkę czynszu,
- d)** dokumentach, które winien złożyć wnioskodawca, w tym oświadczenia w sprawach, o których mowa w § 3 oraz oświadczenie o dochodach,
- e)** terminie i miejscu składania wniosków.

3. Komisja ma obowiązek dokonać oceny złożonych wniosków. Komisja dokonuje oceny kompletności przedłożonych dokumentów, zgodnie z ogłoszeniem, o którym mowa w ust. 2. Wnioski osób, które nie przedstawiły Komisji kompletnych dokumentów nie będą rozpatrywane.

4. Komisja rozpatrując wnioski sporządza arkusz oceny, na którym dokonuje opisu przeprowadzonych czynności oraz umieszcza swoją decyzję wraz z uzasadnieniem.

5. Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej Komisja informuje o swych wynikach wszystkich wnioskodawców.

6. Uchwały Komisji są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu.

7. Członkowie Komisji mają obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich wiadomości dotyczących wnioskodawców, które uzyskali w związku z udziałem w pracach Komisji.

8. Dokumenty Komisji przechowywane są przez Spółkę w taki sposób, aby nie miały do nich dostępu osoby niepowołane.

9. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.

§ 10

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 11/2021 z dnia 15.11.2021 r. w sprawie „Regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ostrowcu Świętokrzyskim, stanowiąc jej załącznik.”