

REGULAMIN

określający kryteria przydziału lokali mieszkalnych wybudowanych, przez „Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością” w Kaliszu, oraz zawierania umów najmu tych lokali wraz z opcją ich wykupu w ramach Programu „Kaliskie własne M”

W ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Miasta Kalisza „Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” realizuje program „Kaliskie własne M”, dla którego zastosowanie mają postanowienia niniejszego Regulaminu.

§ 1.

Definicje

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

- 1. Regulaminie** - należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin, określający kryteria przydziału lokali mieszkalnych, wybudowanych przez „Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” oraz zawierania umów najmu tych lokali w ramach programu „Kaliskie własne M”;
- 2. KTBS** - należy przez to rozumieć „Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” w Kaliszu;
- 3. Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020);
- 4. Programie** - należy przez to rozumieć Program „Kaliskie własne M”; który jest realizowany na podstawie art. 27 ust. 2 pkt 5 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i nie jest finansowany w sposób określony w art. 15a w/w ustawy;
- 5. Umowie Spółki** - należy przez to rozumieć umowę spółki Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kaliszu;
- 6. Uczestniku Programu** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia z KTBS w imieniu własnym umowy najmu lokalu, a także osobę fizyczną, która zawarła z KTBS umowę najmu lokalu;
- 7. Dziecku** - należy przez to rozumieć małoletniego, będącego zstępnym Najemcy (albo jego małżonka/konkubenta) lub przysposobionym przez Najemcę (albo jego małżonka/ konkubenta). Za dziecko uznaje się też osobę, o której jest mowa w zdaniu poprzedzającym także po uzyskaniu pełnoletniości, o ile pozostaje z Najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym, uczącą się, która nie ukończyła 24 lat. Za dziecko nie uznaje się zstępnego lub przysposobionego, względem którego Najemca (małżonek albo konkubent Najemcy) został pozbawiony władzy rodzicielskiej lub opieki, lub któremu władzę rodzicielską lub opiekę ograniczono;
- 8. Komisji Kwalifikacyjnej** - należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną ds. najmu lokali mieszkalnych;
- 9. Liście rankingowej** - należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Programu sporządzony przez



Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków;

10. **Liście rezerwowej** - należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Programu sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków, na wypadek rezygnacji Uczestników Programu z listy rankingowej;
11. **Kaucji** - należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika Programu tytułem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu umowy najmu;
12. **Podatku dochodowym** - należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2018r.poz. 200);
13. **Opłacie miesięcznej** - należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne, przeznaczone na pokrycie czynszu, wpłatę na poczet spłat kredytu z odsetkami, zaciągniętego przez KTBS oraz wpłatę na wykup lokalu mieszkalnego;
14. **Wpłacie na wykup** - należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne na poczet wykupu lokalu mieszkalnego. Od momentu podpisania umowy najmu Uczestnik Programu zobowiązany jest do miesięcznych wpłat, przeznaczonych na wykup lokalu mieszkalnego. Wpłaty te będą księgowane na odpowiednich kontach przypisanych do poszczególnych Uczestników Programu.

§ 2

Nabór wniosków

1. KTBS, w ramach Programu, prowadzi publiczny nabór Uczestników Programu zainteresowanych uzyskaniem lokalu mieszkalnego na warunkach określonych postanowieniami niniejszego Regulaminu.
2. Uczestnik Programu składając wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w ramach Programu realizowanego przez KTBS, uprawniony będzie do objęcia wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.
3. Ogłoszenie o naborze jest publikowane co najmniej dwukrotnie w prasie o zasięgu lokalnym oraz na stronie internetowej KTBS.
4. Termin składania wniosków przez Uczestników Programu nie może być krótszy niż 14 dni.
5. Wnioski Uczestników Programu są ewidencjonowane przez KTBS według kolejności ich wpływu i oznaczane są kolejnym numerem oraz datą wpływu do Spółki.

§ 3

Kryteria kwalifikacji do Programu

1. Osoba ubiegająca się o przydział mieszkania w ramach Programu na dzień złożenia wniosku musi spełniać łącznie wszystkie poniższe przesłanki:
 - a) nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kalisza, ani spółdzielczego własnościowego prawa do takiego lokalu na terenie Miasta Kalisza (dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania) ;
 - b) posiada udokumentowany dochód, który dotyczy gospodarstwa domowego utworzonego przez Uczestnika Programu i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania;
 - c) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego Uczestnika Programu, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i datę zawarcia umowy najmu, nie może być niższy niż :
 1. 300 % najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 2. 200 % najniższej emerytury w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 3. 150 % najniższej emerytury w trzyosobowym gospodarstwie domowym,



4. 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, tj. w gospodarstwie powyżej trzech osób.
2. Wraz z wnioskiem Uczestnik Programu oraz pełnoletnie osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania są zobowiązane:
- a) złożyć pisemne oświadczenia o braku prawa własności lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kalisza, a także braku spółdzielczego własnościowego prawa do takiego lokalu na terenie Miasta Kalisza,
 - b) w razie posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kalisza, w szczególności o charakterze zobowiązaniowym, złożyć oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu, złoży wypowiedzenie istniejącego stosunku prawnego z mocą rozwiązującą na dzień przekazania przez KTBS lokalu z Programu,
 - c) złożyć pisemne oświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów wraz z zaświadczeniami potwierdzającymi wysokość uzyskiwanych dochodów,
 - d) przedłożyć kserokopię aktu urodzenia dziecka, w przypadku zamiaru skorzystania z prawa do uzyskania punktów z tytułu zgłoszenia dziecka do wspólnego zamieszkania w ramach gospodarstwa domowego,
 - e) przedłożyć kserokopię orzeczenia lekarskiego o niepełnosprawności, w przypadku zamiaru skorzystania z prawa do uzyskania punktów z tytułu niepełnosprawności,
 - f) przedłożyć dokument stwierdzający spełnienie kryterium z § 4 ust. 3 pkt g Regulaminu - określonego jako priorytetowe dla Miasta Kalisza.

§ 4

Wpis na listę Najemców

1. Wpisaniu na Listę rankingową podlegają Uczestnicy Programu, których wnioski zostały za ewidencjonowane przez KTBS i zweryfikowane przez Komisję Kwalifikacyjną jako spełniające łącznie warunki, określone w § 3.
2. O kolejności wpisu na Listę rankingową decyduje liczba punktów przyznanych przez Komisję Kwalifikacyjną poszczególnym zweryfikowanym wnioskom. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na Listę rankingową będzie decydował wiek najmłodszej osoby wskazanej do wspólnego zamieszkania, czyli pierwszy wpisaniu będzie podlegać ten wniosek, w którym zgłoszono uczestnika o najniższym wieku.
3. W Programie obowiązują następujące zasady punktacji:
 - a) Uczestnik Programu wraz z osobami wskazanymi do wspólnego zamieszkania, opłacający podatek dochodowy w Kaliszu, lub deklarujący jego opłacanie w Kaliszu po przystąpieniu do Programu + 5 pkt,
 - b) Uczestnik Programu posiadający dziecko + 5 pkt,
- za każde kolejne dziecko + 1 pkt,
 - c) Młode małżeństwa w wieku do 29* lat z dzieckiem (dziećmi) / Osoba/osoby w wieku do 29 lat wychowująca dziecko (dzieci) + 10 pkt,
 - d) Małżeństwa w wieku 30-40 lat* z dzieckiem (dziećmi) / Osoba/osoby w wieku 30- 40 lat* wychowujące dziecko (dzieci) + 8 pkt,
(*) – dotyczy sytuacji, gdy przynajmniej jedno z Małżonków / Osób posiadających dzieci nie przekracza podanego wieku
 - e) Uczestnik Programu lub członek najbliższej rodziny (współmałżonek, dziecko), zgłoszony do



wspólnego zamieszkania posiadający orzeczenie lekarskie o niepełnosprawności

+ 5 pkt,

f) Uczestnik Programu zwalnający lokal mieszkaniowy z zasobów Miasta Kalisza:

- mieszkanie komunalne

+ 5 pkt,

- mieszkanie KTBS bez wpłaconej pełnej partycypacji

+ 5 pkt,

g) Uczestnik Programu spełniający kryterium zawodu poszukiwanego, uznanego jako priorytetowy dla Miasta Kalisza w czasie trwania naboru wniosków + 5 pkt,

4. Kryterium o którym mowa w ust. 3 pkt g) podawane jest do wiadomości w ramach ogłoszenia o naborze.
5. Spełnianie warunków uprawniających do uzyskania punktów powinno być potwierdzone przez Uczestnika Programu dokumentami lub ich uwierzytelnionymi odpisami. Ciężar udowodnienia spełnienia warunków uprawniających do uzyskania punktów spoczywa na Uczestniku Programu.
6. Kolejność wpisu na Listę rankingową decyduje o kolejności przydziału lokali mieszkalnych w ramach przedmiotowej inwestycji. Przydział lokalu następuje na podstawie wyboru kolejnych uprawnionych Uczestników Programu z puli lokali mieszkalnych pozostających do dyspozycji.
7. W razie stwierdzenia braków formalnych za ewidencjonowanego przez KTBS wniosku, Komisja Kwalifikacyjna jednokrotnie wzywa Uczestnika Programu do ich uzupełnienia w terminie 14 dni. Nie uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję Kwalifikacyjną będzie jednoznaczne z wykreśleniem wniosku z ewidencji KTBS.
8. Komisja Kwalifikacyjna sporządza Listę rankingową zawierającą nazwiska i imiona Uczestników Programu zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego.
9. Od decyzji Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej KTBS. Decyzje Rady Nadzorczej KTBS są ostateczne.
10. Uczestnicy zakwalifikowani do Programu, którym ze względu na ograniczoną liczbę lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach danej inwestycji nie zostały przydzielone lokale, będą uprawnieni do jego przydziału w przypadku rezygnacji przez osobę, której przydzielono lokal mieszkalny, zgodnie z kolejnością wpisu na Liście (Lista rezerwowa).
11. Umieszczenie na Liście rankingowej nie zobowiązuje KTBS do zawarcia umowy najmu lokalu. W szczególności zawarcie umowy najmu nie nastąpi w przypadku niespełnienia przez Uczestnika Programu kryteriów, o których mowa w § 3 Regulaminu.
12. Wniosek, który w wyniku weryfikacji Komisji Kwalifikacyjnej zostanie uznany za niespełniający kryteriów, o których mowa w § 3, podlega odrzuceniu.

§ 5

Zasady najmu

1. Umowa najmu może być zawarta, jeżeli na dzień jej podpisania Uczestnik Programu oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie kryteria wymienione w § 3.
2. Uczestnik Programu (dotyczy wyłącznie najemcy) jest zobowiązany do wpłacenia przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego kaucji. Kaucja stanowi 12- krotność opłaty miesięcznej (obliczonej według stawki obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu). Kaucja



- będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej iloczynowi kwoty opłaty miesięcznej obowiązującej w dniu zwrotu kaucji i krotności opłaty miesięcznej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. KTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty kaucji należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w ramach Programu oraz opłat związanych z najmem. Niewykorzystana kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu przez Najemcę.
3. Z tytułu zawartej umowy najmu Uczestnik Programu będzie zobowiązany do płacenia opłaty miesięcznej w wysokości ustalonej w drodze uchwały podjętej przez Zgromadzenie Wspólników KTBS.
 4. W okresie najmu Uczestnik Programu będzie ponosił następujące opłaty:
 - a) opłata miesięczna, przeznaczona na :
 - pokrycie czynszu (koszty remontów oraz zarządu nieruchomością);
 - wpłatę na poczet spłat kredytu z odsetkami, zaciągniętego przez KTBS;
 - wpłatę na wykup lokalu mieszkalnego;
 - b) opłaty eksploatacyjne: woda i jej podgrzanie, odbiór nieczystości płynnych, odbiór odpadów komunalnych, centralne ogrzewanie;
 - c) opłaty niezależne od KTBS: media, na które najemca zawierać będzie umowy indywidualne, tj. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ewentualnego sygnału RTV, internetu oraz ubezpieczenia lokalu;
 - 5 Umowa najmu, która zawarta zostanie na czas nieokreślony, może zostać wypowiedziana w sytuacjach, o których mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz. 1234.);
 - 6 Uczestnikowi Programu będzie przysługiwało prawo wykupu (nabycia prawa własności) najmowanego lokalu mieszkalnego, przy czym skorzystanie z uprawnienia do jego nabycia będzie wymagało złożenia przez Uczestnika Programu dodatkowego oświadczenia woli w przedmiocie wykupu najmowanego lokalu;
 - 7 Uczestnik Programu będzie uprawniony do złożenia oświadczenia woli, o którym mowa w ust. 6, nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu.
 - 8 Uczestnik Programu w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody KTBS, może poczynić nakłady na lokal mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko. W przypadku rozwiązania umowy najmu, KTBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Uczestnikowi Programu równowartości poczynionych nakładów, a Uczestnik Programu będzie zobowiązany do zdania lokalu w stanie nie gorszym niż w dniu jego otrzymania.
 - 9 Bez pisemnej zgody KTBS w czasie trwania stosunku najmu Uczestnik Programu nie może podnajmować lokalu mieszkalnego, ani oddawać go innym osobom do bezpłatnego korzystania.
 - 10 Uczestnik Programu w okresie najmu jest zobowiązany niezwłocznie informować KTBS o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kalisza.
 - 11 W przypadku wypowiedzenia umowy najmu, Uczestnik Programu traci uprawnienie do złożenia oświadczenia o zamiarze skorzystania z możliwości wykupu lokalu mieszkalnego.

§ 6

Rozwiązanie umowy najmu



1. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu przy jednoczesnym braku skorzystania przez Uczestnika Programu z prawa do wykupu lokalu mieszkalnego Uczestnikowi Programu zostanie zwrócona kwota faktycznie spłaconego w czasie trwania umowy najmu kapitału kredytu inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal mieszkalny oraz kwota zgromadzona z tytułu dokonanych wpłat na wykup.
3. Kwota spłaconego kapitału podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu Umowy najmu zawartej z KTBS (zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, szkody wyrządzone w lokalu), w przypadku gdy kaucja Uczestnika Programu okaże się niewystarczająca do pokrycia tych kosztów.

§ 7

Cesja praw i obowiązków

1. Cesja praw i obowiązków z umowy najmu będzie możliwa pod warunkiem braku jakichkolwiek zaległości związanych z przedmiotowym lokalem, po uzyskaniu zgody Komisji Kwalifikacyjnej, tylko i wyłącznie w przypadku braku zainteresowanych najmem lokalu z Listy Rezerwowej. Zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i kryteriów określonych w § 3 niniejszego Regulaminu.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, okres najmu lokalu przez ustępującego Uczestnika Programu zostanie zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki z umowy najmu.
Przed podpisaniem umowy najmu lokalu, osoba wstępująca jest zobowiązana do wniesienia: kaucji, kwoty spłaconego kapitału kredytu inwestycyjnego oraz kwoty wynikającej z dokonanych wpłat na wykup, w wysokości faktycznie wypłaconej przez KTBS poprzedniemu najemcy.
3. Do wstępowania spadkobierców Uczestnika Programu w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 8

Zbycie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku

W przypadku rozwiązania umowy najmu przy jednoczesnym braku zainteresowanych najmem lokalu mieszkalnego w ramach danej inwestycji, KTBS przysługuje prawo sprzedaży tego lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Wniosek o przydział mieszkania w ramach Programu „Kaliskie własne M” stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie najmu, której wzór stanowi załącznik Nr



2 do niniejszego regulaminu.

3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 79 z póź. zm.), Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące we wskazanym zakresie przepisy prawa.

