

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY KRYTERIA PRZYDZIAŁU LOKALI MIESZKALNYCH WYBUDOWANYCH PRZEZ
KALISKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O. ORAZ ZAWIERANIA
UMÓW NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH PRZY UL. STAWISZYŃSKIEJ.

W ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Miasta Kalisza Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. realizuje budowę mieszkań współfinansowanych w ramach bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopląt, dla których zastosowanie mają postanowienia niniejszego Regulaminu.

§ 1.
Definicje

Ilekcioć 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 o.o. oraz zawierania umów najmu tych lokali.
2. **KTBS** - należy przez to rozumieć Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka. z o.o. w Kaliszu;
3. **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020r. , poz. 508 z póź. zm.)
4. **Umowie Spółki** - należy przez to rozumieć umowę spółki Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kaliszu;
5. **Wnioskodawca** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia z KTBS w imieniu własnym umowy najmu lokalu, a także osobę fizyczną.
6. **Najemca** – należy przez to rozumieć 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 Mieszkaniową działającą przy Prezydencie Miasta Kalisza;
9. **Liście rankingowej** - należy przez to rozumieć wykaz Najemców sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków;
10. **Liście rezerwowej** - należy przez to rozumieć wykaz Najemców sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków, na wypadek rezygnacji Najemcy z listy rankingowej;
11. **Kaucji** - należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę 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. **Oplacie miesięcznej** - należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne, przeznaczone na pokrycie czynszu,
14. **Wpłacie partycypacji** - należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne wpłacane przez Najemcę mające na celu pokrycie części kosztów budowy lokalu mieszkalnego.

15. **Dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych(Dz. U. z 2019r. poz 2133 oraz z 2021r. poz. 11).

§ 2

Nabór wniosków

1. Miasto Kalisz prowadzi publiczny nabór Wnioskodawców zainteresowanych uzyskaniem lokalu mieszkalnego na warunkach określonych postanowieniami niniejszego Regulaminu.
2. Wnioskodawca składając wniosek o przydział lokalu mieszkalnego uprawniony będzie do objęcia wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.
3. Ogłoszenie o naborze opublikowane będzie na stronie internetowej Urzędu Miasta Kalisza oraz Kaliskiego TBS.
4. Termin składania wniosków przez Wnioskodawców nie może być krótszy niż 14 dni.
5. Wnioski będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczane będą kolejnym numerem oraz datą wpływ.
6. Jednostką upoważnioną do przyjmowania wniosków jest Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą przy al. Ks. J. Popiełuszki 3 w Kaliszu.

§ 3

Kryteria kwalifikacji

1. Osoba ubiegająca się o przydział mieszkania 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 Wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania;
 - c) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego Wnioskodawcy, w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie może przekraczać :
 - 75 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 105 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 145 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170 % w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarstwie narodowej w województwie, na terenie każdego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.

Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarstwie narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu statystycznego wydanego na podstawie art.30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

2. Wraz z wnioskiem Wnioskodawca 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, złoży oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu, złoży wypowiedzenie istniejącego stosunku prawnego z mocą rozwiązującą na dzień poprzedzający przekazanie przez KTBS lokalu,
- c) złożyć pisemne oświadczenie o wysokości dochodów uzyskiwanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. Komisja Kwalifikacyjna zastrzega sobie prawo do wezwania Wnioskodawcy do przedstawienia zaświadczenia o dochodach z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego;
- 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 potwierdzający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4

Wpis na listę Najemców

1. Wpisaniu na Listę rankingową podlegają Wnioskodawcy, których wnioski zostały zaewidencjonowane 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. Z uwzględnieniem pierwszeństwa w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z jej udziałem osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. W przypadku jednakowej liczby punktów i braku pierwszeństwa, o którym mowa w § 4 ust. 2 o kolejności osób umieszczonych na Liście rankingowej decyduje termin złożenia wniosku, a w przypadku tego samego terminu, kolejność alfabetyczna wg nazwiska wnioskodawcy.
4. W naborze obowiązują następujące zasady punktacji:
 - a. Wnioskodawca posiadający dziecko +5 pkt,
za każde kolejne dziecko +1 pkt.
 - b. Młode małżeństwo w wieku do 29 lat * z dzieckiem /
Osoba/osoby w wieku do 29 lat* wychowująca dziecko +10 pkt,
za każde kolejne dziecko +1 pkt.
 - c. Małżeństwa w wieku 30-40 lat* z dzieckiem /
Osoba/osoby w wieku do 30-40 lat* wychowująca dziecko +8 pkt,
za każde kolejne dziecko +1 pkt.
 - d. Wnioskodawca lub członek najbliższej rodziny (współmałżonek, dziecko)
zgłoszony do wspólnego zamieszkania posiadający orzeczenie lekarskie
o niepełnosprawności +5 pkt.

* - dotyczy sytuacji, gdy przynajmniej jedno z Małżonków / Osób posiadających dzieci nie przekracza podanego wieku

5. Spełnianie warunków uprawniających do uzyskania punktów powinno być potwierdzone przez Wnioskodawcę dokumentami lub ich uwierzytelnionymi odpisami. Ciężar udowodnienia spełnienia warunków uprawniających do uzyskania punktów spoczywa na Wnioskodawcy.
6. Kolejność wpisu na Listę rankingową decyduje o kolejności przydziału lokali mieszkalnych w ramach przedmiotowej inwestycji. Przydział lokalu następuje na podstawie wyboru kolejnych uprawnionych Wnioskodawców z puli lokali mieszkalnych pozostających do dyspozycji. Wyjątkiem stanowią 4 lokale mieszkalne usytuowane na parterze przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami. W przypadku braku Wnioskodawców z orzeczeniem o niepełnosprawności o kolejności przydziału na powyższe lokale będzie stanowił wiek Wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania.
7. W razie stwierdzenia braków formalnych zaewidencjonowanego wniosku, KTBS jednokrotnie wzywa Wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 7 dni. Nie uzupełnienie braków we wskazanym terminie będzie jednoznaczne z wykreśleniem wniosku z ewidencji KTBS.
8. KTBS przekazuje wykaz kompletnych wniosków wraz z przyznaną punktacją określoną w § 4 ust. 4 niniejszego regulaminu do Komisji Kwalifikacyjnej.
9. Komisja Kwalifikacyjna sporządza Listę rankingową zawierającą nazwiska i imiona Wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z przyznaną punktacją, którą przekazuje Prezydentowi Miasta Kalisza do zatwierdzenia.
10. Lista rankingowa zatwierdzona przez Prezydenta Miasta Kalisza zostaje podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza i Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kaliszu oraz na stornie Biuletynu Informacji Publicznej i KTBS-u.
11. Odwołania do ogłoszonej Listy rankingowej wnioskodawcy mogą składać do Prezydenta Miasta Kalisza w terminie 7 dni roboczych od dnia jej ogłoszenia.
12. Po rozpatrzeniu odwołań Prezydent Miasta Kalisza ustala zarządzeniem ostateczną Listę rankingową z podaniem imienia i nazwiska Wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z przyznaną punktacją. Lista rankingowa podawana jest do publicznej wiadomości przez okres 7 dni.
13. Uczestnicy zakwalifikowani, 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).
14. Umieszczenie na Liście rankingowej nie zobowiązuje KTBS do zawarcia umowy najmu lokalu. W szczególności zawarcie umowy najmu nie nastąpi w przypadku niespełnienia przez Wnioskodawcę kryteriów, o których mowa w § 3 Regulaminu.
15. Wniosek, który w wyniku weryfikacji Komisji Kwalifikacyjnej zostanie uznany za niespełniający kryteriów, o których mowa w § 3, podlega odrzuceniu.

§ 5

Partycypacje

1. Zakwalifikowani uczestnicy będą zobligowani do wpłacenia partycypacji w wysokości do 25% kosztów budowy lokalu mieszkalnego.
2. Prawa i obowiązki Partycypanta będą określone odrębną umową partycypacji.

§ 6

Zasady najmu

1. Umowa najmu może być zawarta, jeżeli na dzień jej podpisania Wnioskodawca oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie

kryteria wymienione w § 3.

2. Wnioskodawca (dotyczy wyłącznie najemcy) jest zobowiązany do wpłacenia przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego kaucji. Kaucja stanowi 6-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 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 Wnioskodawca będzie zobowiązany do płacenia opłaty miesięcznej w wysokości ustalonej w drodze uchwały podjętej przez Zgromadzenie Wspólników KTBS.
4. W okresie najmu Wnioskodawca będzie ponosił następujące opłaty:
 - a) opłata miesięczna, przeznaczona na :
 - pokrycie czynszu (koszty remontów oraz zarządu nieruchomością);
 - b) opłaty eksploatacyjne : woda i jej podgrzanie, odbiór nieczystości płynnych, odbiór odpadów komunalnych, centralne ogrzewanie;
 - d) 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 określony nie krótszy niż 5 lat , 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. Aktualizację oświadczenia, o którym mowa w § 3 ustęp 2 lit. c należy dokonać w terminie 2 miesięcy przed terminem wygaśnięcia umowy najmu wraz z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy najmu. Aktualizacja oświadczenia będzie składana w siedzibie Kaliskiego TBS i przekazana do wiadomości Komisji Kwalifikacyjnej.
7. Najemca 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 Najemcy równowartości poczynionych nakładów, a Najemca będzie zobowiązany do zdania lokalu w stanie nie gorszym niż w dniu jego otrzymania.
8. Bez pisemnej zgody KTBS w czasie trwania stosunku najmu Najemca nie może podnajmować lokalu mieszkalnego, ani oddawać go innym osobom do bezpłatnego korzystania.
9. Najemca 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.

§ 7

Rozwiązanie umowy najmu

1. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 8

Cesja praw i obowiązków

1. Cesja praw i obowiązków z umowy najmu i umowy partycypacyjnej 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, umowy partycypacji i kryteriów określonych w § 3 niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku braku cesji praw i obowiązków wynikających z umowy najmu i umowy partycypacyjnej osoba wstępująca, przed podpisaniem umowy najmu lokalu jest zobowiązana do wniesienia : kaucji i partycypacji w wysokości faktycznie wypłaconej przez KTBS poprzedniemu najemcy
3. Do wstępowania spadkobierców Najemcy w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie najmu.
2. 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 2018 r. poz. 1020) Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące we wskazanym zakresie przepisy prawa.