

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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), przepisów ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1467) oraz postanowień Aktu Założycielskiego Spółki.

§ 1.

Mieszkania z zasobów OTBS Sp. z o.o. które zostały zrealizowane z udziałem środków publicznych, zostały wybudowane zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

§ 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 Mieszkaniową (dalej Komisja) powołaną przez Zgromadzenie Wspólników. 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. Osoby znajdujące się na liście osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu obowiązane są zgłaszać Spółce wszystkie zmiany okoliczności mających wpływ na zawarcie umów najmu.
9. Umowy najmu podpisuje Zarząd OTBS, zgodnie z listami zasiedlenia oraz listami rezerwowymi, ściśle wg kolejności .
10. 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. Spośród wniosków spełniających kryteria określone w punkcie 1 i 2, Komisja utworzy listy zasiedlenia oraz rezerwowe osób kandydujących do zawarcia umowy najmu.
4. 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.
5. Maksymalna wysokość dochodów gospodarstwa domowego najemcy w dniu zawarcia umowy najmu nie może przekraczać kwoty ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Aktualne tabele dochodowe znajdują się na stronie www.otbs.olsztyn.pl w zakładce „najem lokali”.
6. Dochodem gospodarstwa domowego jest dochód osoby składającej wniosek o zawarcie umowy najmu oraz wszystkich innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 615). Przy określeniu osiągniętego dochodu, wskazane jest zapoznanie się z w/w Ustawą o świadczeniach rodzinnych.
7. 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. powyżej.
8. 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 zawartym w ust. 2, a także 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Wysokość czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników w oparciu o kalkulację ekonomiczną przedstawioną przez Zarząd Spółki.
2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych OTBS ustala Zgromadzenie Wspólników 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.

4. Wpływy z czynszów za najem lokali są przeznaczane na statutową działalność Spółki.

§ 6

1. Dopuszcza się zamianę lokalu pomiędzy 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 OTBS 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 w szczególnych przypadkach (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 rozstrzyga Zarząd Spółki.
4. W przypadku podnajęcia lokalu lub oddania go w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody Spółki umowa najmu może zostać rozwiązana zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8

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