

KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ W OTWOCKIM ZAKŁADZIE ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYBUDOWANYCH Z FINANSOWANIEM ZWROTNYM BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Osoba fizyczna może zawrzeć z OZEC Sp. z o. o. umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osoby, o której mowa w ust. 1, nie będzie niższa niż 10% i nie będzie wyższa niż 30% kosztów budowy tego lokalu.
3. Osoba fizyczna, która zawarła umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody OZEC Sp. z o.o. dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.
4. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwota partycypacji przypadająca do zwrotu będzie ustalona według stanu na dzień opróżnienia lokalu i w wysokości określonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195), dalej „Ustawa”.
5. W przypadku, gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 4.
6. OZEC Sp. z o.o. może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

§ 2.

W celu pokrycia części kosztów inwestycji OZEC Sp. z o. o. może ubiegać się o kredyty udzielane w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

II. Kryteria wynajmu mieszkań.

§ 3.

1. Lokal mieszkalny może być wynajęty wyłącznie osobie fizycznej, która łącznie spełnia następujące kryteria określone w Ustawie:
 - 1.1 ta osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - 1.2 średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 240% 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 mazowieckim oraz współczynnika 1,2.

1.3 średni miesięczny dochód przypadający na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w dniu zawarcia umowy o partycypację i w dniu objęcia lokalu nie może być niższy niż:

- a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 90% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 80% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 75% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 60% w gospodarstwie pięcioosobowym i większym niż pięcioosobowe,

- najniższego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2018 r, poz. 2177) lub średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień objęcia lokalu przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

1.4 dochód w gospodarstwie domowym musi być stały co najmniej u jednej z osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu zarówno w dacie wniosku o zawarcie umowy najmu z OZEC Sp. z o.o., jak w dacie zawarcia umowy najmu.

2. W pierwszej kolejności umowy najmu zawiera się z osobami, które spełniając kryteria określone w ust. 1, zawarły umowę o partycypacji w kosztach budowy mieszkań wg. kolejności wpływu wniosku do OZEC Sp. z o.o., przy czym:

- a) nabór trwa do wyczerpania liczby dostępnych lokali i jest dokonywany jeden raz w miesiącu kalendarzowym na ostatni roboczy dzień miesiąca, nie wcześniej jednak niż 30 dni od dnia pierwszego opublikowania ogłoszenia o naborze:
- b) w przypadku większej liczby wniosków niż liczby dostępnych do przydziału lokali, brana jest pod uwagę punktacja otrzymana przez wnioskodawcę z zastosowaniem dodatkowych kryteriów przydziału lokali, określonych poniżej w ust. 3-6.

3. W przypadku rozpatrywania wniosku złożonego przez Wnioskodawcę będącego osobą niepełnosprawną albo przez wnioskodawcę w którego rodzinie jest osoba niepełnosprawna, która ma mieszkać w przydzielonym lokalu – przyznaje się dodatkowe punkty zależne od stopnia niepełnosprawności:

- lekki stopień niepełnosprawności - 1 pkt
- umiarkowany stopień niepełnosprawności - 2 pkt
- znaczny stopień niepełnosprawności - 3 pkt

4. Wnioskodawcy posiadającemu dzieci przyznaje się dodatkowe punkty w zależności od liczby dzieci:

- za pierwsze dziecko - 2 pkt
- za drugie dziecko - 3 pkt
- za trzecie dziecko - 4 pkt
- i za każde następne - 4 pkt

5. Przyznaje się dodatkowe punkty Wnioskodawcy w wieku:

- do 30 lat (włącznie) - 4 pkt
- od 31 do 40 lat - 2 pkt

6. Wnioskodawcy, który zwalnia na rzecz gminy dotychczas zamieszkiwany lokal komunalny przyznaje się 5 pkt.

7. Przyznaje się 3 punkty dla wnioskodawcy zamieszkującego na terenie Gminy Otwock, rozliczającego się w Urzędzie Skarbowym w Otwocku.

8. Umowę zawiera się z wnioskodawcą, który oprócz spełnienia kryteriów określonych w ust.1 otrzymał największą liczbę punktów za spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 3-6

III. Tryb wynajmu mieszkań.

§ 4.

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z OZEC Sp. z o.o. zawierające deklaracje woli partycypacji w kosztach budowy lokalu składane są w siedzibie OZEC Sp. z o.o. i rozpatrywane są przez komisję mieszkaniową zwana dalej „Komisją”. Komisja składa się co najmniej z 5 osób i jest powołana oraz odwoływana przez Zarząd Spółki. Komisja funkcjonuje zgodnie z regulaminem kwalifikacji najemcy. Komisja, badając wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, kieruje się przepisami prawa oraz postanowieniami aktu założycielskiego OZEC Sp. z o.o. i aktów wewnętrznych spółki.
2. Komisja kwalifikuje najemców zgodnie z kryteriami i trybem wynajmu mieszkań obowiązujących w OZEC Sp. z o.o., przepisami prawa oraz postanowieniami aktu założycielskiego OZEC Sp. z o.o. i pozostałych aktów wewnętrznych obowiązujących w OZEC Sp. z o.o.
3. Po rozpatrzeniu wniosków i przyporządkowaniu mieszkań z projektu do najemców, Komisja sporządza listę osób spełniających kryteria określone w § 3.
4. Listę, o której mowa w ust. 3 powyżej, zatwierdza Zarząd OZEC Sp. z o.o.
5. Osoby, które nie znalazły się na liście, a złożyły wniosek, o którym mowa w ust. 1 powyżej, mają prawo wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej Spółki w terminie 7 dni od dnia powiadomienia ich o tym fakcie przez Komisję.
6. Rozstrzygnięcie odwołania przez Radę Nadzorczą ma charakter ostateczny.
7. Umieszczenie na liście, o której mowa w ust. 3 powyżej, nie skutkuje powstaniem roszczenia o zawarcie przez OZEC Sp. z o.o. umowy najmu lokalu.

§ 5.

1. Umowa najmu z osobą spełniającą kryteria najmu określone w § 3, zostanie zawarta o ile będą łącznie spełnione następujące warunki:
 - 1.1 zostanie wpłacona kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu,
 - 1.2 dochód gospodarstwa domowego zapewnia regularne opłacanie czynszu i innych zobowiązań z tytułu najmu lokalu, przy czym warunek ten będzie uważany za spełniony również wówczas, gdy osoba trzecia udzieli poręczenia za najemcę do wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu, przy czym zobowiązanie poręczyciela będzie zabezpieczone notarialnym oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się na rzecz OZEC Sp. z o.o. egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu będzie rozpoznany w pierwszym naborze po wpłynięciu wniosku, przeprowadzonym zgodnie z § 3.
3. Zgodnie z art. 30 ust. 3 i 3a Ustawy najemca jest obowiązany złożyć OZEC Sp. z o.o. deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania oraz jest obowiązany informować OZEC Sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
4. Najemca jest obowiązany na żądanie OZEC Sp. z o.o. przedstawić aktualne zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez siebie oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.

5. W sprawach sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie OZEC Sp. z o.o., stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 180, z 2018 r. poz. 756, 1540 i 2529 oraz z 2019 r. poz. 1622) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu dodatków mieszkaniowych.
6. OZEC Sp. z o.o. **może wypowiedzieć** umowę najmu w części dotyczącej czynszu, jeżeli najemca nie złożył w terminie deklaracji i zaświadczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu lub zaświadczenia o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu. Określenie nowej stawki czynszu następuje zgodnie z przepisami Ustawy.
7. OZEC Sp. z o.o. **wypowiada** umowę najmu w części dotyczącej czynszu jeżeli najemca wykaże w deklaracji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu dochody przekraczające wysokość określoną w § 3 ust. 1 pkt. 1.2. Określenie nowej stawki czynszu następuje zgodnie z przepisami Ustawy.
8. OZEC Sp. z o.o. **wypowiada** umowę najmu **w części dotyczącej czynszu** lub **wypowiada umowę najmu**, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
9. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 6 – 8 wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i jest dokonywane z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
10. OZEC Sp. z o.o. **może wypowiedzieć umowę najmu**, jeżeli:
 - 10.1 najemca lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące, pomimo pisemnego upomnienia, nadal uporczywie naruszają zasady porządku domowego określone w Regulaminie Korzystania z Lokali Mieszkalnych w Zasobie OZEC Sp. z o.o., stanowiącym Załącznik do umów najmu zawieranych przez OZEC Sp. z o.o. z najemcami,
 - 10.2 bez uprzedniej pisemnej zgody OZEC Sp. z o.o. najemca podnajmuje zajmowany lokal, lub oddał go do bezpłatnego używania,
 - 10.3 najemca nie opłaca czynszu najmu i innych należności co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności nie nastąpiła zapłata.
11. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 10 niniejszego paragrafu powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
12. OZEC Sp. z o.o. wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca zawarł w deklaracji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, dane niezgodne z prawdą. Od chwili rozwiązania umowy najmu z przyczyn określonych w zdaniu poprzednim, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić OZEC Sp. z o.o. miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa najmu nie została rozwiązana.
13. W przypadku zmiany sytuacji najemcy mającej bezpośredni wpływ na wielkość powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na tego najemcę i osoby z nim współzamieszkujące zgodnie z § 6 poniżej, Zarząd OZEC Sp. z o.o. może:
 - 13.1 na wniosek tego najemcy – dokonać zamiany wynajmowanego przez niego mieszkania na inny wolny lokal mieszkalny w zasobach OZEC Sp. z o.o.,
 - 13.2 na zgodny wniosek dwóch najemców - dokonać zamiany lokali mieszkalnych w zasobach OZEC Sp. z o.o. pomiędzy tymi najemcami.Konsekwencją powyższego jest zmiana umowy lub umów najmu w zakresie przedmiotu najmu.
14. W razie rezygnacji z najmu najemca wypowiada umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemca nie ma uprawnień do

przeniesienia swoich praw i obowiązków z umowy najmu na inne osoby ani do wskazywania osób, z którymi OZEC Sp. z o.o. ma zawrzeć umowę najmu opuszczanego lokalu.

15. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby, w trybie i na zasadach określonych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2019 r., poz. 1145, z późn. zm.). Wstępujący w stosunek najmu składa deklarację i zaświadczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, a w przypadku nie spełnienia przez niego kryteriów najmu, o których mowa w § 3 ust. 1, umowa najmu wygasa. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest zawarcie przez uprawnioną osobę umowy o partycypację, o której mowa w § 1 ust. 1. Na poczet partycypacji zalicza się kwotę, którą wpłacił zmarły najemca, chyba że w wyniku spadkobrania prawa w tym zakresie przeszły na inną osobę.
16. Umowa najmu lokalu zawierana przez OZEC Sp. z o.o. może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują przepisy ustawy z dnia 04 października 2016 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.). Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

IV. Ustalenie lokalizacji i wielkości mieszkania dla poszczególnych najemców.

§ 6.

1. W pierwszej kolejności Komisja dokonuje przyporządkowania lokali osobom niepełnosprawnym lub osobom, z którymi osoba niepełnosprawna jest zgłoszona do współzamieszkiwania - według kolejności wpływu wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1 dotyczących takich osób. Powyższe ma na celu uniknięcie w maksymalnym możliwym stopniu barier architektonicznych.
2. Przyporządkowanie lokali pozostałym wnioskodawcom następuje wg kolejności wpływu wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1, przy uwzględnieniu zobowiązań OZEC Sp. z o.o. w stosunku do Gminy Otwock.

V. Czynsze.

§ 7.

1. Zasady najmu stosowane w OZEC Sp. z o.o. określają przepisy Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2019 r. poz. 1145, z późn. zm.), Ustawy oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).
2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do OZEC sp. z o.o. maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem lokalu mieszkalnego nie może być wyższa w skali roku niż 5 % wartości odtworzeniowej lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, obliczonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych OZEC-u Sp. z o.o. są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby ich suma dla całego zasobu lokali będących własnością OZEC Sp. z o.o. pokrywała koszty eksploatacji i remontów budynków znajdujących się w zasobie oraz spłatę kredytów zaciągniętych przez OZEC Sp. o.o. związanych z budową tych budynków w Banku Gospodarstwa Krajowego.
4. Zarząd OZEC Sp. z o.o., po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję wysokości czynszu najmu wraz z kalkulacją.
5. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty gromadzone przez OZEC Sp. z o.o. mogą być użyte wyłącznie na remonty zasobów mieszkaniowych OZEC Sp. z o.o.

§ 8.

W zakresie nieuregulowanym umową spółki OZEC Sp. z o.o. do najmu lokali w zasobach mieszkaniowych OZEC Sp. z o.o. stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 r. poz. 1145, z późn. zm.), Ustawy oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

VI. Postanowienia końcowe.

§ 9.

1. Dokumentem stwierdzającym tytuł najmu lokalu w zasobach OZEC Sp. z o.o. jest umowa najmu.
2. Jeśli w terminie wyznaczonym przez OZEC Sp. z o. o., nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu z przyczyn leżących po stronie przyszłego najemcy, osoba ta traci prawo do wynajmu mieszkania w zasobach OZEC Sp. z o.o.