

# **REGULAMIN**

**określający zasady zawierania umów partycypacji i umów najmu  
w zasobach mieszkaniowych Opolskiego Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. w Opolu  
w ramach programu „Mieszkania na wynajem dla seniorów”**

## **§ 1. Słowniczek**

Ilekróć w Regulaminie jest mowa, o:

- 1) Regulaminie — należy przez to rozumieć Regulamin określający zasady zawierania umów partycypacji i umów najmu w zasobach mieszkaniowych Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. w Opolu w ramach programu „Mieszkania na wynajem dla Seniorów”;
- 2) OTBS lub Spółce — należy przez to rozumieć Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu;
- 3) Ustawie należy przez to rozumieć ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 ze zm.);
- 4) Umowie Spółki — należy przez to rozumieć Akt założycielski Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu;
- 5) Lokalu Mieszkalnym lub Lokalu — należy przez to rozumieć lokal mieszkalny przeznaczony dla seniorów;
- 6) Kaucji — należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia należności z tytułu najmu Lokalu Mieszkalnego przysługujących Spółce w dniu opróżnienia Lokalu;
- 7) Partycypacji — należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 8) Umowie Partycypacji — należy przez to rozumieć umowę w sprawie Partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 9) Partycypancie — należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z OTBS Umowę Partycypacji;
- 10) Najemcy — należy przez to rozumieć osobę, która zawarła ze Spółką umowę najmu Lokalu Mieszkalnego;
- 11) Czynnemu — należy przez to rozumieć czynsz najmu w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników OTBS w zasobie mieszkaniowym Spółki przeznaczonym dla seniorów;
- 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 2032 ze zm.), ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2017 r. poz. 2157) lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

## **§ 2. Partycypacja w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego**

1. Umowa Partycypacji może zostać zawarta pomiędzy OTBS, a:

- a) osobą fizyczną w stosunku do Lokalu Mieszkalnego, którego będzie Najemcą,
- b) osobą mającą interes w uzyskaniu Lokalu Mieszkalnego przez wskazaną przez nią osobę trzecią,
- c) Miastem Opole działającym w celu uzyskania Lokali Mieszkalnych przez wskazane osoby trzecie.

2. Miastu Opole przysługuje prawo pierwszeństwa w zawieraniu Umów Partycypacji i dysponowaniu Lokalami Mieszkalnymi OTBS, które to prawo Miasta Opole realizuje, w szczególności, poprzez:

- a) wskazanie osób uprawnionych do zawarcia z OTBS umowy najmu,
  - b) najem Lokali Mieszkalnych w celu ich podnajmowania osobom fizycznym.
3. Osoba fizyczna wskazana przez Partycypanta jako Najemca Lokalu Mieszkalnego musi spełniać kryteria przydziału Lokalu Mieszkalnego określone w § 3 ust. 1-3 Regulaminu oraz właściwych przepisach prawa.
4. Umowy Partycypacji zawierane są na czas nieokreślony.
5. Kwota Partycypacji jest pobierana w wysokości ustalonej przez OTBS, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym:
- a) w przypadku zawierania kolejnej Umowy Partycypacji w odniesieniu do Lokalu opróżnionego przez Najemcę, kwota Partycypacji pobrana od kolejnego Partycypanta nie może być niższa niż kwota Partycypacji, zwracana poprzedniemu Partycypantowi,
  - b) w przypadku wystąpienia pustostanów, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej Spółki, OTBS może obniżyć kwotę Partycypacji w odniesieniu do Lokali Mieszkalnych podlegających ponownemu zasiedleniu.
6. Termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej wysokość są ustalane w Umowie Partycypacji zawieranej pomiędzy OTBS a Partycypantem.
7. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty Partycypacji przed dniem zawarcia przez Spółkę umowy najmu Lokalu Mieszkalnego z uprawnionym Najemcą.
8. Kwota Partycypacji nie podlega waloryzacji.
9. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia Lokalu Mieszkalnego kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia Lokalu przez Najemcę. Za dzień opróżnienia Lokalu uznaje się dzień przejścia przez OTBS od Najemcy Lokalu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
10. W przypadku śmierci Partycypanta, o którym mowa w ust. 1 lit. a) Umowa Partycypacji wygasa. Kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia śmierci Partycypanta, jednakże nie później niż w następnym dniu po dokonaniu wpłaty kwoty Partycypacji przez nowego Partycypanta na rzecz spadkobierców zmarłego Partycypanta, pod warunkiem przedłożenia OTBS prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym Partycypancie albo stosownego aktu poświadczenia dziedziczenia.
11. W przypadku rozwiązania umowy najmu oraz opróżnienia Lokalu przez Najemcę w trakcie trwania Umowy Partycypacji, Partycypantowi, o którym mowa w ust. 1 lit. c) przysługuje prawo ponownego wskazania Najemcy. Partycypantom, o którym mowa w ust. 1 lit. a - b), w przypadku rozwiązania umowy najmu oraz opróżnienia Lokalu przez Najemcę w trakcie trwania Umowy Partycypacji, nie przysługuje prawo wskazania kolejnego Najemcy Lokalu Mieszkalnego.
12. Przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Partycypacji jest możliwe po uzyskaniu zgody OTBS, z zastrzeżeniem ust. 13-14. Partycypant, o którym mowa w ust. 1 lit. a) może bez zgody OTBS dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy Partycypacji na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem, że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym Partycypanta.

13. Partycypanci, o których mowa w ust. 1 lit. b-c) mogą dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy Partycypacji na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.

14. Przy udzielaniu zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy Partycypacji, OTBS może wyrazić zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Partycypacji, jeżeli:

- a) przeniesienie następuje na rzecz osoby, spełniającej kryteria określone w § 3 ust.1 i 3-4 Regulaminu, ujętej na liście osób oczekujących, prowadzonej przez OTBS,
- b) przeniesienie następuje na rzecz kolejnego Najemcy Lokalu Mieszkalnego, spełniającego kryteria określone w § 3 ust. 1 i 3-4 Regulaminu, w związku ze spłatą zadłużenia dotychczasowego Najemcy wobec OTBS, pod warunkiem, że spłatą zadłużenia nie będą zainteresowane osoby ujęte na liście osób oczekujących, prowadzonej przez OTBS,
- c) przeniesienie związane jest z zamianą Lokali Mieszkalnych w ramach zasobu mieszkaniowego OTBS.

15. OTBS może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie przeniesienia praw i obowiązków z Umowy Partycypacji, w przypadku, gdy:

- 1) Miasto Opole wyraziło wolę partycypowania w kosztach budowy danego Lokalu Mieszkalnego, albo
- 2) Lokal Mieszkalny zostanie przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób wskazanych przez Miasto Opole, albo
- 3) na liście osób oczekujących prowadzonej przez OTBS znajdują się osoby zainteresowane najmem danego Lokalu Mieszkalnego, a także
- 4) w innych przypadkach, ze względu na ważny interes OTBS lub potrzeby Miasta Opole, w związku z realizowaną przez OTBS polityką mieszkaniową Miasta Opole.

16. OTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty Partycypacji należności z tytułu najmu Lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z Lokalu oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, w tym równowartości szkód wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu, które nie zostaną pokryte z Kaucji.

### **§ 3. Kryteria przydziału Lokali Mieszkalnych**

1. Najemcą Lokalu Mieszkalnego może być senior, czyli osoba w wieku powyżej 60 roku życia, która ma ustalone prawo do emerytury, w tym prawo do emerytury częściowej lub renty. Dodatkowo, w przypadku, o którym mowa w § 2 ust. 1 lit. a) Regulaminu, Najemcą może zostać osoba będącą w wieku przedemerytalnym, nie wcześniej jednak niż na 4 lata przed osiągnięciem wieku emerytalnego.

2. W szczególnych przypadkach osoba ubiegająca się o najem Lokalu Mieszkalnego może starać się o wspólne zamieszkanie z ojcem, matką, rodzeństwem, opiekunem lub osobą, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu.

3. Osoba ubiegająca się o najem Lokalu Mieszkalnego oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania, w dniu zawarcia umowy najmu Lokalu powinny udokumentować rozliczenie lub zobowiązać się do rozliczania Podatku Dochodowego we właściwym urzędzie skarbowym w Opolu, w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Lokalu Mieszkalnego.

4. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem Lokalu Mieszkalnego powinien przekraczać 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku, jednak nie może wynosić więcej niż 400% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. Wysokość najniższej emerytury obowiązującej w danym okresie ogłasza Prezes Zakładu Ubezpieczeń Społecznych do końca pierwszego kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia.

6. W przypadku Lokali Mieszkalnych, w stosunku do których Miasto Opole nie zawarło Umowy Partycypacji, o pierwszeństwie przydziału Lokalu Mieszkalnego osobom spełniającym kryteria określone w ust. 1 i 3-4 decydują niżej wymienione kryteria, według kolejności ich ważności:

1) termin złożenia wniosku — według kolejności złożenia wniosku;

2) dotychczasowa sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy, z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobie, która:

a) utraciła tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem osób, które utraciły to prawo na skutek zadłużenia,

b) zamieszkuje w lokalu usytuowanym w budynku, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórce,

c) zamieszkuje w lokalu, który nie jest przystosowany do potrzeb osób starszych lub niepełnosprawnych,

d) zamieszkuje w lokalu, w którym ilość osób przekracza normy powierzchniowe,

e) w dotychczasowym lokalu na każdego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;

3) wiek – pierwszeństwo przysługuje osobie najwcześniej urodzonej;

7. Osoby wskazane przez Miasto Opole, w celu zakwalifikowania do najmu Lokalu, na dzień złożenia wniosku oraz na dzień zawarcia umowy najmu, zobowiązane są spełnić kryteria, o których mowa w ust. 1 i 3-4.

8. Wnioski o zawarcie umowy najmu Lokalu Mieszkalnego rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową.

9. Do umów najmu zawieranych z Partycypantami, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. b) Regulaminu postanowień ust. 1-7 oraz § 4 Regulaminu nie stosuje się. Szczegółowe warunki najmu Lokalu Mieszkalnego z Partycypantami, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. b) Regulaminu regulują postanowienia umowy najmu Lokalu Mieszkalnego.

#### **§ 4. Zawarcie umowy najmu**

1. W przypadku osób wskazanych przez Partycypanta-Miasto Opole, umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która:

- 1) została wskazana przez Miasto Opole,
- 2) przyjęła propozycję dotyczącą typu Lokalu i jego lokalizacji, a także przypuszczalnego terminu zawarcia umowy najmu,
- 3) w momencie zawierania umowy najmu spełniła wymogi formalne, w szczególności:
  - a) przedłożyła dokumenty potwierdzające spełnianie przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 4 Regulaminu,
  - b) wpłaciła Kaucję,
- 4) w odniesieniu do osób rozliczających się z Podatku Dochodowego w Opolu - przedłożyła kserokopię zeznania PIT za poprzedni rok kalendarzowy lub zaświadczenia wydane przez właściwy urząd skarbowy w Opolu, potwierdzające rozliczenie przez tę osobę i osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania Podatku Dochodowego w Opolu,
- 5) w odniesieniu do osób, które nie rozliczyły się z Podatku Dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Opolu - przedłożyła kserokopie właściwego zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Opolu lub oświadczenia o zobowiązaniu się do rozliczania się z Podatku Dochodowego w urzędzie skarbowym w Opolu, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu.

2. W przypadku osób wskazanych przez Partycypanta innego niż Miasto Opole, umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która:

- 1) złożyła wniosek pozytywnie rozpatrzony przez Komisję Kwalifikacyjną,
- 2) przyjęła propozycję dotyczącą typu Lokalu i jego lokalizacji, a także przypuszczalnego terminu zawarcia umowy najmu,
- 3) w momencie zawierania umowy najmu spełniła wymogi formalne, w szczególności:
  - a) przedłożyła dokumenty potwierdzające spełnianie przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 4 Regulaminu,
  - b) w przypadku spełniania przez tę osobę któregośkolwiek warunku spośród warunków, o których mowa w pkt 21 lit. a-b), przedłożyła dokumenty potwierdzające jego spełnienie,
  - c) wpłaciła Kaucję,
- 4) w odniesieniu do osób rozliczających się z Podatku Dochodowego w Opolu - przedłożyła kserokopię zeznania PIT za poprzedni rok kalendarzowy lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy w Opolu potwierdzające rozliczenie przez tę osobę i osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania Podatku Dochodowego w Opolu,
- 5) w odniesieniu do osób, które nie rozliczyły się z Podatku Dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Opolu - przedłożyła kserokopię właściwego zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Opolu lub oświadczenia o zobowiązaniu się do rozliczania się z Podatku Dochodowego w urzędzie skarbowym w Opolu, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu.

3. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez wydanie Lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego.

4. Nie wydanie Lokalu, w terminie podanym w ust. 3 spowoduje rozwiązanie umowy z Najemcą w odniesieniu do danego Lokalu, a także rozliczenie Kaucji i Partycypacji, wpłaconej przez Najemcę oraz wykreślenie z listy oczekujących prowadzonej przez OTBS. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku zmiany sytuacji życiowej osoby lub w przypadkach losowych, np. choroby lub śmierci, Spółka może odstąpić od wykreślenia z listy oczekujących.

5. Umowa najmu zawierana jest na czas nieokreślony, o ile strony nie postanowią w umowie inaczej.

6. Najemca Lokalu Mieszkalnego, w dniu zawarcia umowy najmu, może złożyć OTBS pisemne oświadczenie wskazujące osobę / osoby upoważnione do kontaktów z OTBS w zakresie wszelkich spraw związanych z najmem Lokalu. Najemca jest uprawniony do wprowadzenia zmian w tym zakresie w każdym czasie.

7. W sytuacji gdy zawarcie umowy najmu następuje w czasie trwania małżeństwa, małżonkowie są najemcami Lokalu Mieszkalnego bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe.

8. Najemca będzie zobowiązany do płacenia Czynszu w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników OTBS.

9. W celu utrzymania prawa do najmu Lokalu, o którym jest mowa w § 4 ust. 1-2 w całym okresie najmu Najemca jest zobowiązany do spełnienia następujących warunków:

a) nie oddawania Lokalu osobom trzecim w najem, podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody OTBS;

b) składania OTBS co dwa lata w terminie do dnia 31 maja potwierdzenia rozliczenia Podatku Dochodowego zarówno przez siebie, jak i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, we właściwym urzędzie skarbowym na terenie Opola, w postaci kserokopii zeznania PIT lub zaświadczenia wydanego przez właściwy urząd skarbowy, w przypadku o ile w tym okresie osoby te nie rozliczały Podatku Dochodowego za pośrednictwem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

c) składania OTBS co dwa lata, w terminie do 31 maja, zgodnych z prawdą i stanem faktycznym deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie osiągniętym przez gospodarstwo domowe w roku poprzednim, o ile w tym okresie Najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie pobierały emerytury czy renty;

d) przedstawienia na żądanie OTBS zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości uzyskanych przez siebie dochodów oraz o wysokości dochodów uzyskanych przez osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania lub oświadczenia o nieposiadaniu przez najemcę i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Opola.

10. Najemca traci prawo do Czynszu, o którym mowa w ust. 8 i jest zobowiązany do zapłaty Czynszu podwyższonego, w stosunku do Czynszu dotychczasowego w przypadkach niespełnienia któregokolwiek z warunków, o których mowa w ust. 9 Regulaminu, a w szczególności, w przypadku:

- a) nie rozliczenia Podatku Dochodowego przez Najemcę lub osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, we właściwym urzędzie skarbowym na terenie Opola,
- b) wynajmowania, podnajmowania lub oddania Lokalu lub jego części osobom trzecim do bezpłatnego używania, bez uprzedniej zgody OTBS dokonanej w formie pisemnej.

11. Po utracie prawa do Czynszu, o którym mowa w ust. 8, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Czynszu podwyższonego w stosunku do Czynszu dotychczasowego, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wystąpiła jakakolwiek przesłanka, o której mowa w ust. 10. Utrata prawa do dotychczasowego Czynszu nie wymaga wypowiedzenia stawki Czynszu i jest potwierdzana przez OTBS w formie pisemnego zawiadomienia.

12. Na wniosek Najemcy, który utracił prawo do Czynszu, o którym mowa w ust. 8, OTBS może przywrócić dotychczasowy Czynsz. Przywrócenie Czynszu wymaga odpowiednio uzupełnienia wymaganych dokumentów lub spełnienia innych przesłanek określonych w Regulaminie.

13. Oprócz Czynszu w okresie najmu Najemca jest zobowiązany ponosić opłaty związane z korzystaniem z Lokalu, niezależne od OTBS, w tym: opłaty za dostawy do Lokalu energii, ciepła, wody, odbiór ścieków i odpadów.

14. Najemca w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody OTBS, może poczynić nakłady na Lokal Mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, OTBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych nakładów, przy czym OTBS według swojego wyboru będzie mógł albo zatrzymać wszelkie zmiany i ulepszenia Lokalu albo żądać przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, chyba że OTBS i Najemca w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, ustalą inny sposób rozliczeń z tytułu zmian i ulepszeń w Lokalu Mieszkalnym.

15. Do weryfikacji oświadczenia, o którym mowa w ust. 9 lit. c) oraz skutków tej weryfikacji stosuje się odpowiednio postanowienia Regulaminu weryfikacji oświadczeń o dochodach oraz ustalania czynszu wolnego w zasobach mieszkaniowych OTBS.



## **§ 5. Kaucja**

1. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia Kaucji.
2. Kaucja stanowi nie mniej niż trzykrotność i nie więcej niż dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany Lokal, obliczonego według stawki czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 8 Regulaminu, obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej odpowiedniej krotności czynszu, o którym mowa w 4 ust. 8 Regulaminu, obowiązującego w dniu jej zwrotu, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana.
4. OTBS przysługuje prawo potrącenia z Kaucji należności z tytułu najmu Lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z Lokalu oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, w tym równowartości szkód wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu przez Najemcę i wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.

## **§ 6. Wypowiedzenie umowy najmu**

1. Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez OTBS w sytuacjach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.).
2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu w każdym czasie, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W sytuacji zajmowania przez osobę Lokalu Mieszkalnego bez tytułu prawnego, osoba ta jest zobowiązana płacić OTBS karę umowną w wysokości 150% Czynszu za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, o którym mowa w § 4 ust. 8 Regulaminu.
4. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności wynikających z sytuacji życiowej osoby zajmującej Lokal bez tytułu prawnego, OTBS może odstąpić od naliczenia odszkodowania w wysokości Czynszu, pod warunkiem spełnienia przez tę osobę przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 12 Regulaminu.

## **§ 7. Postanowienie końcowe**

W kwestiach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, postanowienia umowy Spółki, inne akty wewnętrzne obowiązujące w OTBS.