

ZARZĄDZENIE nr I/2010 z dnia 24 maja 2010 roku

Prezesa Zarządu OTBS Spółka z o.o.

w sprawie

szczegółowych warunków przyznawania lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych

Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Lokale mieszkalne, wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych, będących własnością Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Opolu, zwanego dalej Spółką, w zależności od udziału środków finansowych pozyskiwanych na ich budowę w oparciu o zawarte umowy w sprawie partycypacji dzielą się na:

- 1) lokale wybudowane bez udziału partycypacji w kosztach ich budowy, usytuowane przy ul. Stokrotek 2-26, oddane do użytkowania w latach 1999-2000,
- 2) lokale wybudowane z udziałem partycypacji osób fizycznych posiadających prawo wskazania najemców tych lokali, w wysokości mniejszej niż 30% , usytuowane przy ul. Koszalińskiej 2-48, oddane do użytkowania w latach 2003-2006,
- 3) lokale wybudowane z udziałem partycypacji osób fizycznych posiadających prawo wskazania najemców tych lokali, w wysokości równej 30%, usytuowane przy ul. Koszalińskiej 2-48, oddane do użytkowania w latach 2003-2006,
- 4) lokale wybudowane z udziałem partycypacji osób fizycznych - najemców tych lokali w kosztach ich budowy, w wysokości mniejszej niż 30%, usytuowane przy ul. Koszalińskiej 21 i 23 oraz al. Solidarności 2-8, oddane do użytkowania w roku 2008,
- 5) lokale wybudowane z udziałem partycypacji osób fizycznych - najemców tych lokali w kosztach ich budowy, w wysokości równej 30%, usytuowane przy ul. Koszalińskiej 21 i 23 i al. Solidarności 2-8, oddane do użytkowania w roku 2008, oraz przy ul. Hallera 9a, 9b i 9c, oddane do użytkowania w roku 2010, oraz
- 6) lokale planowane do wybudowania z udziałem partycypacji w kosztach ich budowy, osób fizycznych – przyszłych najemców w wysokości równej 30% oraz osób prawnych posiadających prawo wskazania przyszłych najemców w wysokości większej niż 30% kosztów tych lokali.

II. Szczególne uprawnienia do zasiedlania nowych i zwalnianych lokali mieszkalnych

§ 2

1. Do osób, które znalazły się w szczególnych okolicznościach zalicza się:
 - a) osoby poszkodowane wskutek klęsk żywiołowych, pożarów, katastrof budowlanych itp.
 - b) osoby, których względy zdrowotne lub rodzinne (osoby wychowujące dzieci niepełnosprawne, opiekujące się osobami niepełnosprawnymi, inwalidzi I grupy itp.)

uzasadniają konieczność ubiegania się o lokal w zasobach Spółki lub zamianę na większy w przypadku dotychczasowych najemców lokali Spółki,

- c) osoby opuszczające Dom Dziecka,
 - d) osoby funkcjonujące jako rodziny zastępcze, w tym również obecni najemcy lokali Spółki, którzy złożyli wniosek o zamianę zajmowanego lokalu na większy.
2. Osoby, o których mowa w ust.1 winny potwierdzić swój status stosownymi dokumentami, dołączonymi do wniosku o najem lub o zamianę mieszkania.
 3. Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w ust.1 przeznacza się do 50% zwalnianych lokali mieszkalnych w stosunku rocznym liczonych osobno dla zasobu o którym mowa § 1 pkt. 1 i liczonych łącznie dla zasobu o którym mowa § 1 pkt. 2-5, oraz 10% nowo wybudowanych lokali mieszkalnych.

III. Zasady zasiedlania nowo wybudowanych lokali mieszkalnych

§3

1. O wynajem lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanych zasobach Spółki, o których mowa w § 1 pkt 6 mogą ubiegać się osoby fizyczne, które zawrą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu, którego będą najemcą, w wysokości równej 30% jego wartości, w kolejności:
 - a) najemcy lokali mieszkalnych Spółki, o których mowa § 1 pkt. 1-5, którzy złożyli wnioski o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego,
 - b) osoby, które znalazły się w szczególnych okolicznościach, o których mowa w § 2 i które zostały zakwalifikowane na podstawie złożonych wniosków o najem mieszkania,
 - c) osoby, które zostały zakwalifikowane na podstawie złożonych wniosków o najem mieszkania, według kolejności zarejestrowanych wniosków wstępnych,
 - d) osoby wskazane przez pracodawców lub inne osoby prawne, którzy zawrą umowę o partycypacji w kosztach budowy tych lokali w wysokości wynegocjowanej, większej niż 30%.
2. Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w ust.1 lit.b przeznacza się do 10% zasiedlanych lokali mieszkalnych, a dla osób, o których mowa w ust.1 lit.d przeznacza się do 10% zasiedlanych lokali mieszkalnych.

IV. Zasady zasiedlania zwalnianych lokali mieszkalnych

§4

O wynajem lokalu mieszkalnego zwolnionego przez dotychczasowego najemcę z udziałem partycypacji równej 30% kosztów budowy znajdującego się w zasobach Spółki, o którym mowa w § 1 pkt 3 i 5 mogą ubiegać się osoby fizyczne, które wniosą partycypację w wysokości równej 30% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu, którego będą najemcą, w kolejności:

- a) najemcy lokali mieszkalnych Spółki, o których mowa § 1 pkt. 1-5, którzy złożyli wnioski o zamianę lokalu mieszkalnego,
- b) osoby, które znalazły się w szczególnych okolicznościach, o których mowa w § 2 i które zostały zakwalifikowane na podstawie złożonych wniosków o najem mieszkania, odpowiadającego kategorii zwalnianego mieszkania,

- c) osoby, które zostały zakwalifikowane na podstawie złożonych wniosków o najem mieszkania, odpowiadającego kategorii zwalnianego mieszkania, według kolejności zarejestrowanych wniosków wstępnych.

§ 5

O wynajem lokalu mieszkalnego zwalnianego przez dotychczasowego najemcę z udziałem partycypacji mniejszej niż 30%, będącego w zasobach Spółki, o którym mowa § 1 pkt 2 i 4 mogą ubiegać się osoby fizyczne, które wniosą partycypację w wysokości równej udziałowi wniesionej partycypacji w kosztach budowy zwalnianego lokalu, wyliczonej według aktualnej wartości odtworzeniowej, w kolejności:

- a) najemcy lokali mieszkalnych Spółki, o których mowa § 1 pkt. 2-5, którzy złożyli wnioski o zamianę lokalu mieszkalnego na mniejsze od dotychczas zajmowanego wybudowanego z udziałem partycypacji nie mniejszym niż dotycząca wnioskowanego mieszkania. Dopuszcza się 5% odchylenie pomiędzy wartościami partycypacjami w ujęciu procentowym. Przydział konkretnych lokali mieszkalnych w budynku odbywa się według kolejności zarejestrowania wniosków,
- b) osoby, które znalazły się w szczególnych okolicznościach, o których mowa w § 2 i które zostały zakwalifikowane na podstawie złożonych wniosków o najem mieszkania, odpowiadającego kategorii zwalnianego mieszkania, z zastrzeżeniem §2 pkt.3,
- c) najemcy lokali mieszkalnych Spółki, o których mowa § 1 pkt. 3-5, którzy złożyli wnioski o zamianę lokalu mieszkalnego, osoby, które zostały zakwalifikowane na podstawie złożonych wniosków o najem mieszkania, odpowiadającego kategorii zwalnianego mieszkania. Przydział konkretnych lokali mieszkalnych w budynku odbywa się w drodze losowania, o terminie którego kandydaci na najemców zostają powiadomieni ogłoszeniem zamieszczanym na stronie internetowej Spółki.

§ 6

O wynajem lokalu mieszkalnego zwalnianego przez dotychczasowego najemcę bez udziału partycypacji, będącego w zasobach Spółki, o którym mowa § 1 pkt 1 mogą ubiegać się osoby fizyczne, w kolejności :

- a) najemcy lokali mieszkalnych Spółki, o których mowa § 1 pkt. 1, którzy złożyli wnioski o zamianę lokalu mieszkalnego na mniejsze od dotychczas zajmowanego
- b) osoby, które znalazły się w szczególnych okolicznościach, o których mowa w § 2 i które zostały zakwalifikowane na podstawie złożonych wniosków o najem mieszkania, odpowiadającego kategorii zwalnianego mieszkania, z zastrzeżeniem §2 pkt.3,
- c) osoby, które zostały zakwalifikowane na podstawie złożonych wniosków o najem mieszkania, odpowiadającego kategorii zwalnianego mieszkania. Przydział konkretnych lokali mieszkalnych w budynku odbywa się w drodze losowania, o terminie którego kandydaci na najemców zostają powiadomieni ogłoszeniem zamieszczanym na stronie internetowej Spółki.

V. Kwalifikacja wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 7

Spółka może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, która wraz z osobami zgłoszonymi przez nią do wspólnego zamieszkania spełnia wszystkie wymogi określone w Regulaminie wynajmowania mieszkań stanowiących zasoby Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Opolu.

§ 8

1. Kwalifikacji osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w Spółce wszystkich rodzajów lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1, wg podziału na kategorie mieszkań, dokonuje Komisja powołana uchwałą Zgromadzenia Wspólników zgodnie z postanowieniami aktu założycielskiego Spółki, złożona z przedstawiciela Gminy Opole, przedstawiciela ośrodka właściwego do spraw pomocy społecznej w Opolu, przedstawiciela OTBS.
2. Komisja ocenia wnioski według kryteriów ustalonych w Regulaminie wynajmowania mieszkań stanowiących zasoby Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Opolu stanowiącym załącznik Nr 1 do aktu założycielskiego Spółki, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) wysokość czynszu oraz innych obowiązkowych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia nie powinna przekraczać 25 % dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
 - b) powierzchnia wynajmowanego lokalu, zależna od liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, winna spełniać wymogi podane w poniższej tabeli, za wyjątkiem uzasadnionych przypadków wynajmu lokali o powierzchni mniejszej niż minimalna, na które Zarząd Spółki wyraził zgodę:

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie 1
1	2
1	25 m ²
2	32 m ²
3	44 m ²
4	52 m ²
5	63 m ²
6 i więcej osób	69 m ²

3. Postanowienia zawarte w ust. 1-2 stosuje się także przy wynajmowaniu lokali osobom wskazanym przez dotychczasowych najemców (zamiany) lokali, o których mowa w § 10, a także osób wstępujących w prawa najemcy, o których mowa w § 11, jak również osób wskazanych przez osoby prawne.

VI. Warunki dopuszczalności przeniesienia praw wynikających z umowy najmu

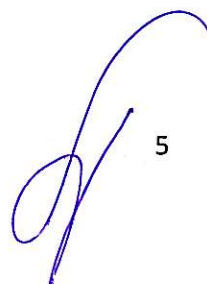
§ 9

1. Dopuszcza się przeniesienie praw z tytułu umowy o partycypację w kosztach budowy mieszkania oraz umowy najmu na rzecz następujących osób:
 - a) małżonka niebędącego współnajemcą lokalu,
 - b) dzieci, wnuków najemcy i jego współmałżonka,
 - c) rodziców, dziadków i rodzeństwa najemcy,
 - d) innych osób, wobec których najemca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
 - e) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat.
2. Uzyskanie zgody na wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego osób, o których mowa w ust.1, następuje pod warunkiem braku zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, na pisemny wniosek najemcy zawierający:
 - a) wskazanie osoby, na którą zamierza przenieść prawa wynikające z umowy o partycypację lub z umowy najmu,
 - b) oświadczenie osoby o wyrażeniu zgody na przyjęcie prawa wynikające z umowy o partycypację lub z umowy najmu,
 - c) udokumentowanie pokrewieństwa lub powinowactwa, o którym mowa w ust.1 lit.a, b,c lub d,
 - d) udokumentowanie okresu wspólnego zamieszkania, o którym mowa w ust.1 lit.e.

VIII. Pozostałe zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 10

1. Wynajmujący powinien objąć przydzielone mu mieszkanie przed upływem 15 dni, licząc od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
 - a) zawarcie umowy najmu,
 - b) podpisanie przez wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego
3. Najemcy i wskazane w umowie najmu osoby są zobowiązane w terminie jednego miesiąca od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego do zameldowania się w lokalu na pobyt stały oraz do faktycznego zamieszkania w lokalu.



4. Nieobjęcie mieszkania w terminie podanym w ust. 1 powoduje wygaśnięcie prawa do przydzielonego przez Spółkę mieszkania i prawa do zawarcia umowy najmu.
5. Na uzasadniony wniosek wynajmującego Zarząd Spółki może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dalej jednak niż o 15 dni. Ustalenie powyższe nie wstrzymuje płatności odszkodowania w wysokości czynszu za przesunięty termin.

IX. Informacje dodatkowe.

§ 11

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu mogą wstąpić osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, nabywając uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem pod warunkiem, że zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
2. Z osobami, które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu i wymeldowaniu się przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu lokalu pod warunkiem, że:
 - a) zamieszkiwały w tym lokalu do chwili opuszczenia go i wymeldowania się przez najemcę, przez okres nie krótszy niż 5 lat,
 - b) spełniają warunki regulaminu wynajmowania mieszkań, o którym mowa w § 7,
 - c) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - d) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
 - e) opłacają odszkodowanie za użytkowanie lokalu.
3. Były najemca, który zamieszkuje w lokalu Spółki bez tytułu prawnego, po uregulowaniu wszystkich należności Spółki, może wystąpić o przywrócenie prawa najmu, składając wniosek o najem zajmowanego lokalu mieszkalnego. W wypadku, gdy wobec tej osoby wszczęto postępowanie sądowe lub administracyjne, wniosek o przywrócenie prawa najmu rozpatruje Rada Nadzorcza, w pozostałych przypadkach wnioski rozpatruje Zarząd Spółki.

X. Przepisy końcowe

§ 12

Traci moc Zarządzenie nr 1 /09 z dnia 20.03. 2009 roku Prezesa Zarządu OTBS Spółka z o.o. w sprawie szczegółowych warunków przyznawania lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

§ 13

Niniejsze Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezes Zarządu
dr inż. Jacek Rezek