



REGULAMIN

Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o.
przeznaczenia lokali mieszkalnych w ramach programu

„Mieszkanie dla Specjalisty”

pod patronatem

Prezydenta Miasta Opola



Spis treści:

Słowniczek	2
Lokale Mieszkalne.....	3
Partycypacja w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego	3
Kryteria ubiegania się o przydział Lokalu Mieszkalnego.....	4
Kryteria przydziału lokalu Mieszkalnego	5
Komisja Opiniująca i Mieszkaniowa.....	6
Zawarcie umowy najmu.....	7
Kaucja	11
Wypowiedzenie umowy najmu.....	11
Postanowienie końcowe.....	12



§ 1. Słowniczek:

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa, o:

- 1) Regulaminie — należy przez to rozumieć Regulamin Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. przeznaczania lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty” pod patronatem Prezydenta Miasta Opola;
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Opole;
- 3) OTBS lub Spółce — należy przez to rozumieć Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Opolu;
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 ze zm.);
- 5) Umowie Spółki — należy przez to rozumieć Akt założycielski Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. w Opolu;
- 6) Lokalu Mieszkalnym lub Lokalu — należy przez to rozumieć lokal mieszkalny przeznaczony dla Najemcy w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty” pod patronatem Prezydenta Miasta Opola;
- 7) Komisji Opiniującej — należy przez to rozumieć komisję opiniującą wnioski złożone w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty” pod patronatem Prezydenta Miasta Opola;
- 8) Kaucji — należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu stanowiącą krotność miesięcznego czynszu;
- 9) Partycypacji — należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 10) Umowie o Partycypację — należy przez to rozumieć umowę o partycypację w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zawieraną między OTBS, a Partycypantem;
- 11) Partycypancie — należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z OTBS Umowę o Partycypację;
- 12) Najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła ze Spółką umowę najmu Lokalu Mieszkalnego;
- 13) Pracodawcy – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną, choćby nie posiadała osobowości prawnej, a także osobę fizyczną, jeżeli zatrudnia lub zatrudni pracownika na podstawie umowy o pracę na terenie Miasta;
- 14) Specjaliście – należy przez to rozumieć osobę wnioskującą o przydział Lokalu Mieszkalnego w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty” pod patronatem Prezydenta Miasta Opola, spełniającą kryteria określone w Regulaminie;
- 15) Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę wnioskującą o przydział Lokalu Mieszkalnego w ramach Programu „Mieszkanie dla Specjalisty” pod patronatem Prezydenta Miasta Opola;
- 16) Podatku Dochodowym — należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym 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 osiągniętych 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. Regulamin określa tryb przeznaczania Lokali Mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółki dla osób fizycznych oraz osób prawnych: Miasta oraz Pracodawców.

§ 2. Lokale Mieszkalne

Regulamin dotyczy Lokali Mieszkalnych położonych w zasobach mieszkaniowych Spółki w Opolu, przy ul. Kaliskiej nr 15-16-17-18-19. Szczegółowe zestawienie Lokali i ich powierzchni zawiera załącznik nr 1 do porozumienia ramowego zawartego pomiędzy OTBS w Opolu a Miastem Opole.

§ 3. Partycypacja w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego

1. Umowa o Partycypację może zostać zawarta pomiędzy OTBS, a
 - a) osobą fizyczną ubiegającą się o zawarcie Umowy najmu w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty” pod patronatem Prezydenta Miasta Opola; lub
 - b) Pracodawcą działającym w celu uzyskaniu Lokalu Mieszkalnego dla swojego pracownika.
2. Osoba fizyczna wskazana przez Partycypanta nie będącego Najemcą, jako Najemca Lokalu Mieszkalnego musi spełniać kryteria przydziału Lokalu Mieszkalnego, określone w § 4 ust. 1 lit. a-c) Regulaminu.
3. Umowy o Partycypację zawierane są na czas nieokreślony.
4. Kwota Partycypacji jest pobierana w wysokości ustalonej przez OTBS, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym:
 - a) w przypadku zawierania kolejnej Umowy o Partycypację 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,
 - c) termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej wysokość są ustalane w Umowie o Partycypację.
5. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty Partycypacji przed dniem zawarcia przez Spółkę umowy najmu Lokalu Mieszkalnego z uprawnionym Najemcą.
6. W przypadku rozwiązania Umowy o Partycypację kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później, niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia Lokalu przez Najemcę. Za dzień opróżnienia i opuszczenia Lokalu uznaje się dzień przejęcia przez OTBS od Najemcy Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, jednak nie później niż w dniu wpłaty kwoty Partycypacji przez kolejnego

Partycypanta. Kwota partycypacji będzie podlegać waloryzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. W przypadku rozwiązania umowy najmu oraz opróżnienia Lokalu przez Najemcę w trakcie trwania Umowy Partycypacji, Partycypantowi, o którym mowa w ust. 1 b) przysługuje prawo ponownego wskazania Najemcy / Podnajemcy.
8. 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.

§ 4. Kryteria ubiegania się o przydział Lokalu Mieszkalnego

1. Lokal Mieszkalny może być przydzielony Wnioskodawcy, który spełnia, następujące warunki:
 - a) ukończył studia pierwszego, drugiego lub trzeciego stopnia albo posiada stopień lub tytuł naukowy oraz jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę przez Uniwersytet Opolski, Politechnikę Opolską, Państwową Medyczną Wyższą Szkołę Zawodową w Opolu lub Pracodawcę na terenie Miasta Opola lub ma ofertę zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Uniwersytet Opolski, Politechnikę Opolską, Państwową Medyczną Wyższą Szkołę Zawodową w Opolu lub Pracodawcę na terenie Opola, z tym że Wnioskodawca w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego musi być zatrudniony przez Uniwersytet Opolski, Politechnikę Opolską, Państwową Medyczną Wyższą Szkołę Zawodową w Opolu lub Pracodawcę na terenie Miasta Opola,
 - b) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku Dochodowego we właściwym urzędzie skarbowym w Opolu w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Lokalu Mieszkalnego. Warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych przez Wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania w Lokalu Mieszkalnym,
 - c) nie posiada w chwili objęcia Lokalu Mieszkalnego ani żadna przewidziana do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą osoba, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Opola, przy czym Wnioskodawca lub osoba przewidziana do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą może posiadać tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości,
 - d) spełnia kryteria dochodowe gospodarstwa domowego, uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy.
 - e) w dniu złożenia wniosku o najem nie ukończył 35 roku życia.
2. Wnioskodawca będący cudzoziemcem oprócz warunków określonych ust. 1 obowiązany jest uzyskać stosowne zezwolenie na pracę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Umowa najmu może zostać zawarta z Miastem lub Pracodawcą.

4

5. Informację o terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu Lokalu Mieszkalnego, według wniosku, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu, OTBS podaje do wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie internetowej: www.otbs.opole.pl.

§ 5. Kryteria przydziału Lokalu Mieszkalnego

1. Przydział Lokali odbywać się będzie na podstawie klasyfikacji, według liczby przyznanych punktów, zgodnie z kryteriami kwalifikacji, według następujących zasad:

1) liczba punktów zgodna z Wykazem zawodów i specjalności uznanych przez Miasto jako kluczowe dla rozwoju Miasta oraz liczba przyznanych punktów, zwanym dalej Wykazem, stanowiącym załącznik nr 2 do Regulaminu:

- a) Wykaz zostanie nieodpłatnie przygotowywany przez Miasto w terminie do dnia 30 marca 2018 r.
- b) dopuszcza się zmianę Wykazu, zgodnie z rozwojem i potrzebami Miasta, w tym zakresie,
- c) Wykaz oraz zmiany Wykazu zostaną ogłoszone na stronie OTBS: www.otbs.opole.pl.

2) w przypadku wykonywania przez Wnioskodawcę kilku zawodów lub posiadania kilku specjalności wymienionych w Wykazie, do punktacji przyjmuje się jedną, najwyższą punktowaną,

3) ukończone studia:

- a) I stopnia – liczba punktów 15,
- b) II stopnia – liczba punktów 25,
- c) III stopnia – liczba punktów 30,

z tym, że punkty nie podlegają sumowaniu, a liczba punktów nie może przekraczać 30,

4) osiągnięcia branżowe:

- a) udział w konkursach – 1 punkt za każdy udział, maksymalnie 5 punktów,
 - b) udział w projektach ponaduczelnianych / międzyuczelnianych – 1 punkt za każdy udział, maksymalnie 5 punktów,
 - c) wyróżnienia – 1 punkt za każde wyróżnienie, maksymalnie 5 punktów,
 - d) kursy specjalistyczne / uprawnienia - 1 punkt za każdy kurs / uprawnienie, maksymalnie 5 punktów,
 - e) posiadane prawa własności przemysłowej / intelektualnej - 1 punkt za każde, maksymalnie 5 punktów,
 - f) inne – 1 punkt za każde osiągnięcie, maksymalnie 5 punktów,
- z tym, że łączna liczba punktów nie może przekraczać 30 punktów,

5) znajomość języków obcych:

- 1) język z grupy języków germańskich, na poziomie co najmniej B 2 – liczba punktów 30,
- 2) język z grupy języków słowiańskich, poza językiem polskim, na poziomie co najmniej B 2 – liczba punktów 20,
- 3) język z grupy języków romańskich, na poziomie co najmniej B 2 – liczba punktów 15,

z tym, że znajomość języka obcego należy udokumentować jednym z certyfikatów wydanych przez instytucje wskazane w załączniku nr 2 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie sposobu przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego w służbie cywilnej (Dz. U. Nr 218, poz. 1695) lub stosownym oświadczeniem Pracodawcy zatrudniającego bądź składającego ofertę zatrudnienia Wnioskodawcy.

2. W przypadku przyznania Wnioskodawcom tej samej liczby punktów, rozstrzyga większa liczba punktów przyznana Wnioskodawcy za osiągnięcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 4).

3. W przypadku, gdy liczba punktów przyznana Wnioskodawcom za osiągnięcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 5) jest taka sama, rozstrzyga większa liczba punktów przyznana Wnioskodawcy za osiągnięcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 5) lit. e). W przypadku, gdy nadal liczba punktów jest taka sama, wybór Wnioskodawcy odbędzie się w drodze losowania, przy udziale, co najmniej połowy składu Komisji Opiniującej.

4. Przyznane punkty sumuje się w przypadku, gdy o Lokal ubiegają się Wnioskodawcy, którzy spełniają kryteria udziału w programie Mieszkanie dla Specjalisty pod patronatem Prezydenta Miasta Opola i zamierzają prowadzić wspólne gospodarstwo domowe.

§ 6. Komisja Opiniująca

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu Lokalu Mieszkalnego rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową OTBS, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Opiniującej, w której skład wchodzi:

- a) przedstawiciel Miasta,
- b) przedstawiciel Uniwersytetu Opolskiego,
- c) przedstawiciel Politechniki Opolskiej,
- d) przedstawiciel Państwowej Medycznej Wyższej Szkoły Zawodowej w Opolu,
- e) przedstawiciel Parku Naukowo – Technologicznego w Opolu Spółki z o. o.,
- f) przedstawiciel OTBS.

2. Siedziba Komisji Opiniującej mieści się w siedzibie OTBS, w Opolu, (45-867), ul. Hallera 9A.

3. Komisja Opiniująca, opiniując wnioski o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego sprawdza czy wniosek o zawarcie umowy podnajmu Lokalu Mieszkalnego odpowiada wymogom formalnym i posiada załączniki, stosownie do wzoru wniosku stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu.

4. Wnioskodawca jest obowiązany na pisemne żądanie Komisji Opiniującej do uzupełnienia braków wniosku, złożenia wyjaśnień lub przedłożenia żądanych dokumentów.

5. Wnioski o zawarcie umowy podnajmu Lokalu Mieszkalnego Komisja Opiniująca obowiązana jest rozpatrzyć w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku lub uzupełnienia braków wniosku, złożenia wyjaśnień lub przedłożenia żądanych dokumentów.

6. Wnioskodawcę, który złożył wniosek nieodpowiadający wymogom formalnym, Komisja Opiniująca wzywa do uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni, pod rygorem zwrotu wniosku.

7. Wnioskodawcę, który nie odpowiada kryteriom, o którym mowa w § 5 ust. 1 Regulaminu, Komisja Opiniująca wyłącza z postępowania o zawarcie umowy podnajmu Lokalu Mieszkalnego, o czym niezwłocznie, w formie pisemnej, zawiadamia Wnioskodawcę.

8. Komisja Opiniująca przekazuje zaopiniowane wnioski do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową w OTBS.

9. Od rozstrzygnięcia Komisji Mieszkaniowej przysługuje Wnioskodawcy, w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu, pisemne odwołanie do Prezesa Zarządu OTBS. Wydane, w następstwie rozpatrzenia odwołania, w terminie 14 dni, od dnia otrzymania, rozstrzygnięcie Prezesa Zarządu OTBS jest ostateczne.

10. Odwołanie, o którym mowa w ust. 9 składa się za pośrednictwem Komisji Mieszkaniowej.

§ 7. Zawarcie umowy najmu

1. Umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która:

- a) spełnia kryteria przyznania Lokalu Mieszkalnego,
- b) złożyła wniosek pozytywnie rozpatrzony przez Komisję Mieszkaniową,
- c) przyjęła propozycję dotyczącą typu Lokalu Mieszkalnego i jego lokalizacji, a także przypuszczalnego terminu zawarcia umowy najmu,
- d) w momencie zawierania umowy najmu spełniła, następujące wymogi:
 - przedłożyła dokumenty potwierdzające spełnianie przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. d) Regulaminu,
 - przedłożyła oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez siebie i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania,
 - wpłaciła partycypację określoną w Umowie o partycypację w wysokości minimum 10% kosztów budowy lokalu mieszkalnego,
 - wpłaciła Kaucję,
 - 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,
 - w odniesieniu do osób, które nie rozliczyły się z Podatku Dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Opolu przedłożyła kserokopie właściwego zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę własności urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Opolu lub oświadczenie 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 Pracodawcę, który zawarł Umowę o partycypację, umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która:

- a) złożyła wniosek pozytywnie rozpatrzony przez Komisję Mieszkaniową,
- b) przyjęła propozycję dotyczącą typu Lokalu Mieszkalnego i jego lokalizacji, a także przypuszczalnego terminu zawarcia umowy najmu,
 - przedłożyła oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez siebie i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania,
 - wpłaciła Kaucję,
 - 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,
 - w odniesieniu do osób, które nie rozliczyły się z Podatku Dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Opolu przedłożyła kopię właściwego zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Opolu lub oświadczenie 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 Mieszkalnego następuje w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez wydanie Lokalu Mieszkalnego należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo — odbiorczego Lokalu Mieszkalnego.

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

5. Umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

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 zapłaty czynszu najmu za używanie Lokalu Mieszkalnego w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników OTBS, w wysokości określonej przepisami Ustawy, zgodnie z którą stawka czynszu najmu w skali roku nie może być wyższa niż 5 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej.

9. W celu utrzymania prawa do najmu, o którym jest mowa w ust. 1 Regulaminu 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) nie posiadania przez najemcę oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Opola;
- c) 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;
- d) 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, ile w tym okresie najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie pobierały emerytury czy renty;
- e) 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. W celu utrzymania prawa do najmu, o którym jest mowa w ust. 2 Regulaminu w całym okresie najmu, najemca jest zobowiązany do spełnienia, następujących warunków:

- a) określonych w ust. 9 lit. a-e),
- b) uzyskiwania średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzednim na poziomie poniżej limitu, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. d) Regulaminu.

11. W sytuacji, o której mowa w ust. 10 lit. b), w przypadku wykazania przez Najemcę w deklaracji dochodów przekraczających limity, o których mowa w § 4 ust. 1 lit. d) Regulaminu, o więcej niż 10%, czynsz najmu, o którym mowa w ust. 8 jest powiększany proporcjonalnie do wielkości przekroczenia, przy czym czynsz pobierany od najemcy nie może przekroczyć maksymalnego czynszu określonego w Ustawie.



12. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia OTBS o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną przez niego do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Opola.

13. Najemca traci prawo do czynszu najmu, o którym mowa w ust. 8 i jest zobowiązany do zapłaty czynszu podwyższonego, w następujących przypadkach:

1) niespełnienia któregokolwiek z warunków, o których mowa w ust. 9, a w szczególności w przypadku:

a) nabycia tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Opola przez najemcę lub osobę zgłoszoną przez niego do wspólnego zamieszkania, o ile lokal ten może zostać przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tych osób,

b) nie rozliczenia Podatku Dochodowego zarówno przez najemcę, jak i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, we właściwym urzędzie skarbowym na terenie Opola,

c) wynajmowania, podnajmowania lub oddania Lokalu lub jego części osobom trzecim do bezpłatnego używania bez uprzedniej zgody OTBS, dokonanej w formie pisemnej,

2) nie poinformowania OTBS o nabyciu prawa do lokalu mieszkalnego na terenie Opola przez najemcę lub osobę zgłoszoną przez niego do wspólnego zamieszkania, o ile lokal ten umożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemcy lub osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania.

14. Po utracie prawa do zapłaty czynszu najmu, o którym mowa w ust. 8, najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu podwyższonego począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wystąpiła jakakolwiek przesłanka, o której mowa w ust. 13.

15. Na wniosek najemcy, który utracił prawo do zapłaty czynszu, o którym mowa w ust. 8, OTBS może przywrócić prawo najemcy do zapłaty tego czynszu, z zastrzeżeniem ust. 16. Przywrócenie prawa do zapłaty czynszu, o którym mowa w ust. 8 wymaga odpowiednio uzupełnienia przez najemcę wymaganych dokumentów lub spełnienia innych przesłanek określonych w Regulaminie.

16. W przypadku:

a) złożenia w deklaracji, o której mowa w ust. 9 lit. e) oświadczeń niezgodnych z prawdą,

b) niedopełnienia obowiązku poinformowania OTBS o nabyciu prawa do lokalu mieszkalnego na terenie miasta Opola, o ile lokal ten zaspokaja potrzeby mieszkaniowe najemcy lub osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania

- przywrócenie najemcy prawa do zapłaty czynszu, o którym mowa w ust. 8 nie jest możliwe.

17. Oprócz czynszu najmu 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.

18. 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.

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

§ 8. Kaucja

1. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia na rzecz OTBS Kaucji.

2. W przypadku Lokali Mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 55,00 m², Kaucja stanowi nie mniej niż sześciokrotność i nie więcej niż dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany Lokal, obliczonego według stawki czynszu najmu, o której mowa w § 7 ust. 8 Regulaminu, obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

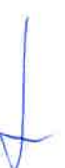
3. W przypadku Lokali Mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 55,00 m², Kaucja stanowi nie mniej niż pięciokrotność i nie więcej niż dziesięciokrotność miesięcznego czynszu za dany Lokal, obliczonego według stawki czynszu najmu, o której mowa w § 7 ust. 8 Regulaminu, obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej odpowiedniej krotności czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana.

5. 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.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu przez Najemcę i wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.

§ 9. 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 do dnia opróżnienia Lokalu co miesiąc karę umowną w wysokości 150% stawki czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 8 Regulaminu, za każdy miesiąc zajmowania lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego,

§ 10. Postanowienie końcowe

W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, postanowienia Umowy Spółki oraz inne akty wewnętrzne obowiązujące w OTBS.

Prezes Zarządu

Tomasz Machaś

RADCA PRAWNY
Andrzej Tomasz
OP 703/2004