

Zarządzenie nr 3/08/2021
Prezesa Zarządu Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie szczegółowych kryteriów i trybu przeznaczania lokali mieszkalnych dla konkretnych najemców i rozliczeń z najemcami, w tym w razie opróżnienia przez najemcę lokalu mieszkalnego

Na podstawie art. 201 § 1 i art. 204 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz § 12 ust. 6 i § 27 ust. 2 Aktu założycielskiego Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu zarządzam, co następuje:

§ 1.

Ustalam Regulamin w sprawie szczegółowych kryteriów i trybu przeznaczania lokali mieszkalnych dla konkretnych najemców i rozliczeń z najemcami, w tym w razie opróżnienia przez najemcę lokalu mieszkalnego w Opolskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu, zwaną dalej Spółką, w następującym brzmieniu:

„§ 1.

Regulamin w sprawie szczegółowych kryteriów i trybu przeznaczania lokali mieszkalnych dla konkretnych najemców i rozliczeń z najemcami, w tym w razie opróżnienia przez najemcę lokalu, zwany dalej Regulaminem, określa:

- 1) szczegółowe kryteria i tryb przeznaczania lokali mieszkalnych dla osób fizycznych, z którymi Spółka zawarła umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będą najemcami,
- 2) zasady zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółki,
- 3) zasady rozliczania z najemcami w razie zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego,
- 4) zasady rozliczania z najemcami opłat niezależnych od Spółki, w postaci opłat za dostawę do lokalu mieszkalnego energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

§ 2.

O zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego w nowobudowanym zasobie mieszkaniowym Spółki może ubiegać się osoba fizyczna, zwana dalej wnioskodawcą, która zawrze ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą, w wysokości nie wyższej niż 30% kosztów budowy tego lokalu albo w przypadku inwestycji finansowanej kredytem komercyjnym na odrębnych zasadach.



§ 3.

Zarząd Spółki podaje do wiadomości na stronie internetowej Spółki: www.otbs.opole.pl termin składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z wnioskiem właściwym dla zasobu mieszkaniowego Spółki, których wzór stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.

§ 4.

Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpatrywane są przez komisję mieszkaniową, w której skład wchodzi, po jednym przedstawicielem: Gminy Opole, Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Opolu i Spółki.

§ 5.

1. Komisja mieszkaniowa rozpatrując wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego sprawdza, czy:

1) wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego odpowiada wymogom formalnym i posiada załączniki, stosownie do wzoru wniosku stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu,

2) wnioskodawca odpowiada kryterium:

a) średniego, miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym będzie zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, określonego na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,

b) nieposiadania w chwili objęcia lokalu mieszkalnego przez wnioskodawcę, ani żadną przewidzianą do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą osobę, tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości, przy czym wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, może posiadać 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 mieszkaniowych Spółki, w którym znajduje się lokal, o którego najem wnioskodawca się ubiega.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a) ustala się na podstawie zaświadczenia: pracodawców wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania i właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.

3. Wnioskodawca jest obowiązany na żądanie Spółki do przedłożenia zaświadczeń, o których mowa w ust. 2.

§ 6.

1. Wnioskodawców, którzy złożyli wnioski nieodpowiadające wymogom formalnym, wzywa się do uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni, a po jego bezskutecznym upływie wniosek nie jest rozpatrywany i podlega zwrotowi.

2. Wnioskodawcy nieodpowiadający kryteriom, o których mowa w § 4 komisja mieszkaniowa wyłącza z postępowania o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o czym niezwłocznie, pisemnie, zawiadamia wnioskodawców.

3. Od rozstrzygnięcia komisji mieszkaniowej, o której mowa w ust. 2, w ciągu 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia, przysługuje wnioskodawcy, za pośrednictwem komisji mieszkaniowej, odwołanie do Zarządu Spółki. Wydane, w następstwie rozpatrzenia odwołania, w terminie 14 dni, od dnia otrzymania, rozstrzygnięcie Zarządu Spółki jest ostateczne.

§ 7.

1. Ustalenia listy wnioskodawców, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, dokonuje komisja mieszkaniowa, z uwzględnieniem, że na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

2. Po ustaleniu listy wnioskodawców, o którym mowa w ust. 1, komisja mieszkaniowa ustala kolejność wnioskodawców na liście, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, biorąc pod uwagę:

1) warunki mieszkaniowe wnioskodawcy, w tym:

a) zamieszkanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi lub o obniżonym standardzie,

b) zamieszkanie w budynku lub lokalu przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego lub z innego powodu,

c) zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - 10 m²,

2) ważne względy zdrowotne lub rodzinne wnioskodawcy, oraz

3) wykonywanie przez wnioskodawcę bieżącej pieczy nad dzieckiem umieszczonym w rodzinie zastępczej,

4) opuszczenie przez wnioskodawcę domu dziecka.

3. Komisja mieszkaniowa ustala kolejność na liście na podstawie oświadczenia wnioskodawcy, potwierdzonego odpowiednimi zaświadczeniami lub dokumentami. Na żądanie komisji mieszkaniowej wnioskodawca obowiązany jest przedstawić, w wyznaczonym terminie, żądane zaświadczenia lub dokumenty.

4. Po ustaleniu kolejności wnioskodawców na liście, listę zatwierdza Zarząd Spółki, w drodze zarządzenia.

§ 8.

1. Z wnioskodawcami, Spółka zawiera umowy najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z kolejnością na liście wnioskodawców. W razie nie zawarcia umowy najmu z określonym wnioskodawcą, umowę najmu zostaje zawarta z kolejnym wnioskodawcą na liście.



2. Jeżeli liczba wnioskodawców ujętych na liście jest większa niż liczba lokali mieszkalnych, komisja mieszkaniowa przeprowadza, w siedzibie Spółki, w Opolu, ul. Hallera 9A, jawne losowanie, na zasadach określonych przez komisję mieszkaniową.

§ 9.

1. Wnioskodawcy ujęci na liście, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu mieszkalnego, z powodu braku lokali, ujmowani są na kolejnej liście wnioskodawców, w pierwszej kolejności, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2, chyba że złożą pisemne oświadczenie o cofnięciu wniosku.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 muszą spełniać wymogi formalne, a wnioskodawcy, w dacie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego muszą spełniać kryteria, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 2.

§ 10.

Kryteria i tryb przeznaczania lokali mieszkalnych wybudowanych na podstawie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali, zawartych przez Spółkę, z: pracodawcami działającymi w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, osobami mającymi interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie oraz powiatem, gminą, związkami międzygminnym i Agencją Mienia Wojskowego, działającym w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, określa umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.

§ 11.

1. O zawarciu umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego wybudowanego na podstawie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu, mogą ubiegać się wnioskodawcy, którzy wniosą kwotę partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

2. Spółka zawrze umowę najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego z wnioskodawcą wybranym przez komisję mieszkaniową, zgodnie z trybem, określonym w § 3-8.

§ 12.

O zawarciu umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego wybudowanego bez partycypacji w kosztach budowy tego lokalu, mogą ubiegać się wnioskodawcy, zgodnie z trybem, określonym w § 3-8.

§ 13.

1. Za zgodą Spółki wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, na zgodny wniosek najemców lokali mieszkalnych, stosownie do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, najemcy mogą zawrzeć umowę zamiany lokali mieszkalnych, której przedmiotem będą prawa najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółki.

2. Przez umowę zamiany, każdy z najemców zobowiązuje się przenieść na drugiego najemcę prawo do najmu oznaczonego lokalu mieszkalnego w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia prawa najmu innego lokalu mieszkalnego.

3. Umowa zamiany powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 14.

Zawarcie umowy zamiany lokali mieszkalnych jest dopuszczalne, gdy najemcy nie pozostają w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokali.

§ 15.

1. W razie zawarcia umowy zamiany lokali mieszkalnych prawa najmu lokali mieszkalnych, z których jeden wybudowano z partycypacją w kosztach budowy tego lokalu najemca, który w wyniku zawarcia umowy zamiany, zajmie lokal wybudowany z partycypacją w kosztach jego budowy, obowiązany jest do wniesienia kwoty partycypacji w dotychczasowej wysokości.

2. Najemcy, który w wyniku umowy zamiany lokali mieszkalnych, o której mowa w ust. 1 zajmie lokal wybudowany bez partycypacji w kosztach budowy tego lokalu, Spółka zwraca wpłaconą przez tego najemcę kwotę partycypacji.

3. W razie zawarcia umowy zamiany lokali mieszkalnych wybudowanych z partycypacją w kosztach budowy tych lokali najemca, który w wyniku zawarcia umowy zamiany, zajmie lokal wybudowany z wyższą kwotą partycypacji, niż kwota partycypacji wpłacona przez tego najemcę, obowiązany będzie do wpłacenia kwoty, stanowiącej różnicę pomiędzy wyższą kwotą partycypacji, a dotychczas wpłaconą kwotą partycypacji. Z kolei najemcy, który w wyniku zawarcia umowy zamiany, zajmie lokal wybudowany z niższą kwotą partycypacji, niż kwota partycypacji wpłacona przez tego najemcę, Spółka zwróci część kwoty partycypacji, stanowiącej różnicę między tymi kwotami partycypacji.

§ 16.

Po zawarciu umowy zamiany, o której mowa w § 13 oraz ewentualnej wpłacie lub wpłacie i zwrocie różnicy między kwotami partycypacji, Spółka zawrze z najemcami nowe umowy najmu lokali mieszkalnych.

§ 17.

1. Spółka może wynajmować osobom fizycznym, na które pracodawcy oraz inne osoby, które zawarły ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyjątkiem osób wymienionych w § 5 ust. 4c Aktu założycielskiego, dokonały przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów, wyłącznie w razie spełnienia przez te osoby fizyczne warunków zawarcia z nimi umowy najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.



2. O przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, zbywca powinien niezwłocznie zawiadomić pisemnie Spółkę.

3. O zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego z nabywcą praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, rozstrzyga komisja mieszkaniowa, badając spełnianie przez nabywcę warunków najmu lokalu mieszkalnego, o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 18.

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego, najemca ponosi odpowiedzialność za zużycie elementów wyposażenia technicznego, których naprawa i konserwacja obciąża najemcę: trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, będące następstwem nieprawidłowego ich używania.

2. Ocenę stopnia zużycia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego przeprowadza się, z udziałem najemcy, podczas oględzin lokalu, w celu przekazania przez najemcę lokalu Spółce, po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadza się, w uzgodnionym z najemcą terminie, także w razie nieobecności najemcy.

3. Należną kwotę, stanowiącą równowartość zużytych przez najemcę elementów wyposażenia technicznego, o których mowa w ust. 1, wskutek nieprawidłowego ich używania, określa Zarząd Spółki, na podstawie wyceny zużytych elementów wyposażenia technicznego dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, po przeprowadzeniu oględzin, o terminie których najemca zostanie zawiadomiony. Należną od najemcy kwotę oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

4. Najemca obowiązany jest do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość zużytych przez niego elementów wyposażenia technicznego, o których mowa w ust. 1, wskutek nieprawidłowego ich używania, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania do zapłaty. W razie braku zapłaty tej kwoty przez najemcę, Spółka dokona jej potrącenia z kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółce w dniu opróżnienia lokalu.

5. Okresy używania wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego określa załącznik nr 2 do Regulaminu.

6. W przypadku, gdy Najemca lokalu mieszkalnego nie może osobiście zdać lokalu, może on udzielić na piśmie pełnomocnictwa wskazanej przez niego osobie.

§ 19.

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby wymienione art. 691 Kodeksu cywilnego, nabywając uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

2. Z osobami, które pozostały w lokalu po jego opróżnieniu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu lokalu pod warunkiem, że:

- a) stale zamieszkiwały w lokalu do chwili opróżnienia lokalu przez najemcę, przez okres nie krótszy niż 5 lat,
- b) spełniają warunki najmu określone w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- c) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- d) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- e) opłacają odszkodowanie za używanie lokalu.

3. Były najemca, który zamieszkuje w lokalu mieszkalnych bez tytułu prawnego, po uregulowaniu wszystkich należności, może wystąpić do Zarządu Spółki o przywrócenie prawa do najmu lokalu, składając wniosek o najem zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego.

§ 20.

1. Najemca, oprócz czynszu najmu, zobowiązany jest do zapłaty opłat niezależnych od Spółki, za:

- 1) energię elektryczną,
- 2) gaz,
- 3) centralne ogrzewanie,
- 4) podgrzanie wody,
- 5) dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- 6) odbiór odpadów komunalnych,
- 7) utrzymanie i konserwację instalacji „Azart”,
- 8) utrzymanie, naprawę i konserwację domofonów i wideofonów,
- 9) konserwację i wymianę liczników,
- 10) korzystanie z windy,
- 11) korzystanie z miejsc postojowych.

2. Powstanie, ustanie obowiązku zapłaty opłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 3-9 oraz terminy ich uiszczania, określa umowa najmu lokalu mieszkalnego.

3. Opłaty za energię elektryczną i gaz najemcy uiszczają ich dostawcom.

§ 21.

Opłaty, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt. 3-9 ustala się na podstawie: powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy oraz wskazań urządzeń pomiarowych.



§ 22.

1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozlicza się w ramach budynku lub budynków zasilanych z jednej wymiennikowni.
2. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na podstawie wskazania urządzenia pomiarowego, jako podzielnika kosztów, w stosunku do głównego licznika znajdującego się w węźle cieplnym.
4. Koszty podgrzania wody rozliczane są na podstawie wskazania ciepłomierza, jako podzielnika kosztów w stosunku do głównego licznika.
5. Najemcy ponoszą pełne koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 23.

1. Koszty centralnego ogrzewania, obejmują:
 - 1) zakup ciepła na warunkach określonych w umowie z dostawcą, w tym opłaty:
 - a) abonamentowa,
 - b) za zamówioną moc na cele centralnego ogrzewania,
 - c) za usługi przesyłowe ciepła do centralnego ogrzewania,
 - 2) wymianę i legalizację urządzeń pomiarowych.
2. Koszty podgrzania wody, obejmują:
 - 1) zakup ciepła na warunkach określonych w umowie z dostawcą, w tym opłaty:
 - a) abonamentowa,
 - b) za zamówioną moc na cele podgrzania wody,
 - c) za usługi przesyłowe ciepła do podgrzania wody,
 - 2) odczyt ciepłomierzy i rozliczenia podgrzania wody,
 - 3) nakłady rzeczowe poniesione przez Spółkę na podgrzanie wody.

§ 24.

1. Zaliczkę na koszty centralnego ogrzewania za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oblicza się na podstawie przewidywanego kosztu zakupu ciepła, na warunkach określonych w umowie z dostawcą.
2. Najemcy wnoszą miesięczne zaliczki na poczet rozliczenia ciepła na centralne ogrzewanie w ciągu całego, 12 - miesięcznego okresu rozliczeniowego.
3. Po upływie okresu rozliczeniowego przeprowadza się rozliczenie ciepła pobranego przez najemcę, w ten sposób, że wskazanie licznika indywidualnego mnoży się przez średnią stawkę jednego GJ w rozliczonym okresie. Różnica między wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań liczników indywidualnych dzielona jest na poszczególnych najemców, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali mieszkalnych i doliczana do kosztów stałych.

4. W przypadku, gdy suma zaliczek zapłaconych przez najemcę w okresie rozliczeniowym jest mniejsza niż kwota faktycznie zużytego ciepła na centralne ogrzewanie, najemca obowiązany jest brakującą kwotę zapłacić w terminie 10 od otrzymania rozliczenia ciepła.

5. W przypadku, gdy suma zaliczek zapłaconych przez najemcę w okresie rozliczeniowym jest większa niż kwota faktycznie zużytego ciepła na centralne ogrzewanie, kwotę nadpłaty zalicza się na poczet zaliczek w nowym okresie rozliczeniowym.

6. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego, zużycie ciepła wylicza się na podstawie średniego zużycia z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, a w razie, gdy awaria urządzenia pomiarowego nastąpiła przed upływem 3 lat lub, jeśli najemca zajmuje lokal mieszkalny krócej niż 3 lata, to z tego okresu.

§ 25.

1. Zaliczkę na koszty podgrzania wody w lokalu mieszkalnym oblicza się na podstawie ceny podgrzania 1 m³ wody, ustalaną na podstawie przewidywanego kosztu zakupu ciepła w roku kalendarzowym, na warunkach określonych w umowie z dostawcą.

2. Odczyt ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych najemców przeprowadza się raz na kwartał lub co sześć miesięcy; w tym okresie następuje częściowe rozliczenie kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody. Całym okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody przeprowadza się po upływie całego okresu rozliczeniowego, w ten sposób, że oblicza się koszt 1 m³ ciepłej wody, dzieląc koszty okresu rozliczeniowego przez sumę zużytej w tym okresie ciepłej wody, a następnie mnożąc przez liczbę jednostek rozliczeniowych wskazanych przez ciepłomierz najemcy w danym okresie rozliczeniowym.

4. W przypadku, gdy suma zaliczek zapłaconych przez najemcę w okresie rozliczeniowym jest mniejsza niż kwota faktycznie zużytego ciepła na podgrzanie wody, najemca obowiązany jest kwotę niedopłaty zapłacić w terminie 10 dni od otrzymania rozliczenia ciepła.

5. W przypadku, gdy suma zaliczek zapłaconych przez najemcę w okresie rozliczeniowym jest większa niż kwota faktycznie zużytego ciepła na podgrzanie wody, kwotę nadpłaty zalicza się na poczet zaliczek w nowym okresie rozliczeniowym.

6. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu mieszkalnego w celu dokonania odczytów urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.

7. W przypadku awarii lub uszkodzenia ciepłomierza, najemca obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółkę.



8. Za naruszenie plomb ciepłomierza lub uszkodzenie ciepłomierza przez najemcę, najemca poniesie koszty założenia nowego ciepłomierza i plomb, a do rozliczenia kosztów za podgrzanie wody przyjmuje się zużycie przez najemcę 5 m³ na jedną osobę miesięcznie w gospodarstwie domowym najemcy.

9. W przypadku awarii ciepłomierza zużycie ciepła wylicza się na podstawie średniego zużycia z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, a w razie, gdy awaria ciepłomierza nastąpiła przed upływem 3 lat lub, jeśli najemca zajmuje lokal mieszkalny krócej niż 3 lata, to z tego okresu.

§ 26.

1. O terminie odczytów urządzeń pomiarowych i ciepłomierzy Spółka zawiadamia najemców w drodze zawiadomień wywieszanych na tablicach ogłoszeń w budynkach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółki, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Odczytów, o których mowa w ust. 1 w budynkach wyposażonych w zdalny system, dokonuje się bez zawiadamiania najemców, z tym że Spółka może także odczytywać wskazania bezpośrednio z urządzeń pomiarowych lub ciepłomierzy; w takim wypadku stosuje się ust. 1.

§ 27.

1. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych i aktualnej ceny wynikającej z umowy z dostawcą.

2. Koszt zużycia wody powiększa się o różnicę pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą odczytów w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Różnicę w odczycie rozlicza się w stosunku do liczby osób zamieszkałych w danym budynku.

§ 28.

Poszczególne lokale mieszkalne obciąża się kosztami dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, według następujących zasad:

- 1) w okresie od zasiedlenia budynku do pierwszego rozliczenia przyjmuje się wielkość 4 m³ zużycia wody na jedną osobę w lokalu mieszkalnym oraz stawkę za 1 m³ zimnej wody i odprowadzanych ścieków,
- 2) po okresie wymienionym w pkt 1 dokonywane będą odczyty wodomierzy i na ich podstawie ustalane będzie średniomiesięczne zużycie wody, stanowiące podstawę do ustalania wysokości obciążeń na następny okres,
- 3) podstawę do rozliczenia najemców stanowią odczyty wodomierzy, dokonywane w okresach półrocznych lub rocznych.

§ 29.

1. W przypadku, gdy suma zapłaconych przez najemcę miesięcznych opłat jest mniejsza, niż koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, obliczone zgodnie z zasadami, o których mowa w § 27-28, najemca obowiązany jest kwotę niedopłaty zapłacić w terminie do 15 dni, licząc od dnia otrzymania rozliczenia dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

2. W przypadku, gdy suma zapłaconych przez najemcę miesięcznych opłat jest większa, niż koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, obliczone zgodnie z zasadami, o których mowa w § 27-28, kwotę nadpłaty zalicza się na poczet opłat w nowym okresie rozliczeniowym.

§ 30.

1. Najemcy obowiązani są niezwłocznie zawiadamiać Spółkę o awarii wodomierza.
2. W przypadku awarii wodomierza, zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków oblicza się na podstawie średniego zużycia zimnej wody z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych.
3. Za naruszenie plomby wodomierza lub uszkodzenie wodomierza przez najemcę, najemca poniesie koszty założenia nowego wodomierza i plomby, a do rozliczenia wysokości opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków przyjmuje się zużycie wynosi 10 m³ na jedną osobę miesięcznie w gospodarstwie domowym najemcy, w okresie rozliczeniowym.
4. Najemcy mieszkań, w których są usytuowane liczniki winni sprawdzać wskazania liczników każdorazowo po otrzymaniu rozliczeń i ewentualne uwagi zgłaszać Spółce.

§ 31.

Koszt odbioru odpadów komunalnych stanowi miesięczna opłata, w wysokości określonej przez Gminę Opole. Spółka w imieniu wszystkich najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółki, składa do Urzędu Miasta Opola deklarację, sporządzoną na podstawie oświadczeń złożonych przez najemców w sprawie selektywnego lub nieselektywnego zbierania odpadów komunalnych. Na tej podstawie Spółka uiszcza na rzecz Gminy Opole, opłaty za odbiór odpadów komunalnych, w imieniu najemców”.

§ 2.

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 15 września 2021 r.
2. Z dniem wejścia w życie zarządzenia, tracą moc:
 - 1) zarządzenie nr 1/2010 Prezesa Zarządu Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu z dnia 24.05.2010 r. w sprawie szczegółowych warunków przyznawania lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu.
3. Regulamin podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Spółki: www.otbs.opole.pl, a w wersji papierowej jest dostępny w sekretariacie Spółki, w Opolu, ul. Hallera 9A.
4. Spółka doręcza Regulamin w wersji papierowej każdej osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki.

5. Regulamin stanowi, jako załącznik, integralną część umów najmu lokali mieszkalnych.

Prezes Zarządu

Tomasz Maciaś

**Prezes Zarządu
Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z o. o. w Opolu**