

REGULAMIN WYNAJMU MIESZKAŃ
w budynku mieszkalnym przy ul. Obrońców Westerplatte w Prabutach

Przedmiotem niniejszego regulaminu jest ustalenie zasad wynajmu mieszkań wybudowanych z wykorzystaniem wsparcia finansowego udzielanego gminie na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

§ 1

Zasady ogólne

1. Miasto i Gmina Prabuty (zwana dalej Gminą) posiada prawo do wskazywania najemców lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym przy ul. Obrońców Westerplatte w Prabutach.
2. Zebranie i weryfikacja wniosków na mieszkania leży w kompetencji Miasta i Gminy Prabuty.
3. Umowy najmu ze wskazanymi przez Gminę osobami będą zawierane przez TBS sp. z o.o. w Kwidzynie.

§ 2

Zasady kwalifikacji

1. Mieszkanie wybudowane przy wykorzystaniu finansowego wsparcia tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń może być wynajmowane wyłącznie osobom fizycznym, jeżeli:
 - 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Gminie.
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe,powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego

brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.

2. Spośród osób spełniających wymogi określone w ust.1 Gmina dokona wyboru przyszłych najemców kierując się następującymi kryteriami:

- 1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę.
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego wynosi co najmniej 40% dochodu określonego w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. z 2020 r. poz.508).
- 3) w gospodarstwie domowym jest co najmniej 1 dziecko.
- 4) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało jej i nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności, obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.
- 5) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573).
- 6) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć:

- 1) deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym złożenie wniosku oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania (za dochód, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021).
- 2) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości lub oświadczenie, że w przypadku zawarcia z nim umowy najmu dotychczas zajmowane mieszkanie komunalne przekaże do dyspozycji Gminy.

4. Deklarację oraz oświadczenie, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
5. Umowa najmu może być zawarta z osobami które, nie zalegały w opłatach mieszkaniowych w poprzednich miejscach zamieszkania, a także nie dewastowały poprzednio użytkowanych lokali mieszkalnych.

§ 3

Kaucja

1. Umowa najmu lokalu będzie przewidywała obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu umowy najmu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12 - krotności miesięcznej stawki czynszu.
2. Przed dniem opróżnienia lokalu TBS może pobrać z kwoty zabezpieczającej kwotę odpowiadającą wysokości istniejącego zadłużenia z tytułu najmu lokalu.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 4

Okres najmu

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem Gminy może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat.
2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, Gmina na wniosek dotychczasowego najemcy wskazuje go jako osobę do zawarcia kolejnej umowy najmu.
3. Zawarcie kolejnej umowy uzależnione jest od spełnienia warunków określonych w § 2.
4. Do kolejnego wniosku o wynajem dołącza się wydane przez Gminę zaświadczenie potwierdzające spełnianie warunków przydziału określonych w §2 .
5. TBS najpóźniej w terminie dwóch miesięcy przed dniem wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 1 lub kolejnej umowy najmu, o której mowa w ust. 2, informuje dotychczasowego najemcę o konieczności złożenia wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu oraz uzyskania zaświadczenia, o którym mowa w ust. 4.

§ 5

1. Najemca jest obowiązany informować Gminę i TBS niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, TBS wypowiada umowę najmu.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie:

1. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń
2. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Kodeks cywilny.

§ 7

Regulamin obowiązuje z dniem zatwierdzenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty.