

ZARZĄDZENIE NR 85/2021
Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**w sprawie zasad przydziału i wynajmu mieszkań stanowiących własność
Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Dzierżoniowie, wybudowanych przy udziale
finansowym Gminy Strzelin**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami), art. 7a-7f, w związku z art. 5 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zmianami) i art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195 ze zmianami) **zarządzam, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady przydziału i wynajmu mieszkań stanowiących własność Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Dzierżoniowie, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Strzelin, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Spraw Społecznych i Mieszkaniowych Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Dorota Pawnuł

REGULAMIN przydziału i wynajmu mieszkań w zasobach DTBS

w ramach wykonywania polityki mieszkaniowej ustala się następujące zasady przydziału i wynajmu mieszkań realizowanych przez Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na obszarze Gminy Strzelin

§1 Słowniczek

Ilekcóż w Regulaminie jest mowa o:

1. **Regulaminie** - należy przez to rozumieć Regulamin przydziału i wynajmu mieszkań w zasobach DTBS;
2. **DTBS lub Spółce** - należy przez to rozumieć Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Dzierżoniowie, którego udziałowcem jest Gmina Strzelin;
3. **Zarządzie Spółki** - należy przez to rozumieć Zarząd Spółki Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Dzierżoniowie;
4. **Burmistrzu** - należy rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin;
5. **Lokalu Mieszkalnym lub Lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny pozostający w zasobach DTBS;
6. **Liście** - należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na mieszkanie, które wypełniły ankietę zgłoszeniową;
7. **Kaucji** - należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu;
8. **Partycypacji** - należy przez to rozumieć udział finansowy Partycypanta w kosztach budowy lub odtworzenia Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
9. **Umowie partycypacji** - należy przez to rozumieć umowę regulującą zasady uczestnictwa Partycypanta w kosztach budowy lub odtworzenia Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
10. **Czynszu najmu lub Czynszu** - należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników DTBS dla zasobów lokalowych Spółki wybudowanych w ramach działalności statutowej;
11. **Dolnym limicie dochodowym** - należy przez to rozumieć jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 ze zmianami);
12. **Górnym limicie dochodowym** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w jakim zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, który nie przekracza:
 - a) 80% - w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 120% - w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 165% - w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 200% - w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

- e) 200% - w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% 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.

Za dochód, o którym mowa w niniejszym ustępie, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133);

13. **Miesięcznym przeciętnym Wynagrodzeniu** - należy przez to rozumieć wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2019 poz. 2195 ze zmianami);
14. **Podatku dochodowym** - należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 1426 ze zmianami), ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1905 ze zmianami) lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 2

Pierwszeństwo objęcia Lokalu

1. Przydział mieszkań odbywa się z uwzględnieniem kolejności zapisów na Listę oczekujących, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w ust. 2.
2. Pierwszeństwo w objęciu lokalu mają osoby, które zwalniają zajmowany dotychczas lokal komunalny w Gminie Strzelin.
3. Na Listę oczekujących, w kolejności ustalonej przez Burmistrza, wpisywani są przyszli najemcy wskazani wg zasad, o których mowa w ust. 2, przy czym:
 - a) podmiot będący osobą fizyczną może wskazać jako najemcę siebie lub - za zgodą Zarządu Spółki - inną osobę fizyczną,
 - b) osoby fizyczne wskazane przez podmioty, o których mowa w ust. 2, muszą spełniać warunki, o których mowa w § 3.

§ 3

Kryteria kwalifikacji na Listę oczekujących

1. Na Listę oczekujących wpisywane są osoby, które na dzień złożenia wniosku spełniają łącznie wszystkie poniższe przesłanki:
 - a) rozliczają lub zobowiążą się do rozliczania Podatku dochodowego po podpisaniu umowy najmu w Gminie Strzelin,
 - b) nie zalegają z innymi płatnościami na rzecz Gminy oraz jej jednostek,
 - c) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie będą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Strzelin, także w formie współwłasności,
 - d) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza Górnego limitu dochodowego,
 - e) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, przekracza Dolny limit dochodowy.

2. Za dochód, o którym mowa w powyższym ustępie, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
3. Wzór wniosku/ankiety wraz z wykazem dokumentów potwierdzających spełnienie kryteriów kwalifikacji stanowi załącznik do Regulaminu.

§ 4

Wpis na Listę oczekujących

1. O kolejności wpisu na Listę decyduje data złożenia kompletnego wniosku/ankiety wraz z niezbędnymi załącznikami, przy czym kolejność przydziału /zasiedlenia/ uwzględnia zasady opisane w § 2.
2. Wnioskodawcy, którym ze względu na ograniczoną liczbę Lokali Mieszkalnych w ramach aktualnie realizowanej inwestycji, nie zostaną przydzielone Lokale, zostaną wpisani na listę rezerwową (dalej zwaną „Listą Rezerwową”) i będą uprawnieni do przydziału Lokalu przy kolejnej inwestycji DTBS lub wejścia na Listę w miejsce osoby rezygnującej z przydziału Lokalu.

§ 5

Partycypacja

1. Umowa Partycypacji zawierana jest na czas nieokreślony.
2. Wysokość kwoty Partycypacji nie może być wyższa niż 30% kosztów budowy lub odtworzenia Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany Lokal Mieszkalny).
3. Termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej ostateczna wysokość w złotych zostaną ustalone w Umowie Partycypacji zawartej pomiędzy DTBS, a Partycypantem.
4. Jeżeli Partycypacja dotyczy budynku nowo wznoszonego, to w okresie poprzedzającym realizację inwestycji Spółka może zawrzeć z Partycypantem przedwstępną umowę partycypacji, w której zostanie określona wysokość opłaty rezerwacyjnej na poczet Partycypacji oraz termin jej wniesienia.
5. Kwota Partycypacji podlega waloryzacji.
6. W przypadku rozwiązania Umowy Partycypacji kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu przez Najemcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jednak nie później niż w terminie 1. miesiąca od objęcia Lokalu przez kolejnego najemcę.
7. Za dzień opróżnienia i opuszczenia Lokalu uznaje się dzień przejęcia Lokalu przez DTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i wymeldowania się najemcy, pod uwagę brana jest późniejsza z tych dwóch dat.
8. Za dzień objęcia Lokalu uznaje się dzień przekazania Lokalu kolejnemu Najemcy przez DTBS na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
9. W każdym przypadku kwota Partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu zawartej ze Spółką (w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia Lokalu do stanu umożliwiającego jego objęcie przez kolejnego najemcę, ewentualne szkody wyrządzone w Lokalu itp. jeżeli przekraczają one wysokość kaucji), a także należności z tytułu naliczonych opłat za ponaglenia ws. zaległości czynszowych oraz opłat za rozliczenie zaliczek na media i wywóz nieczystości.

10. W przypadku zawierania, w odniesieniu do danego Lokalu, kolejnej Umowy Partycypacji po rozwiązaniu dotychczasowej Umowy Partycypacji, nowy Partycypant jest zobowiązany do wniesienia kwoty Partycypacji w kwocie wyliczonej w oparciu o aktualny wskaźnik odtworzeniowy publikowany przez Wojewodę Dolnośląskiego przy czym kwota ta nie może być niższa niż kwota zwracana poprzedniemu Partycypantowi przed odliczeniem amortyzacji wyposażenia lokalu innych należności zaległych.

§ 6

Kaucja

1. W celu zabezpieczenia interesów Spółki w kwestii pokrycia należności z tytułu zadłużenia lokalu Zarząd Spółki może, przed zawarciem umowy najmu, pobrać kaucję zabezpieczającą w wysokości do 6 miesięcznych opłat z tytułu najmu i zaliczek na media.
2. Z kaucji potrącane są wszystkie zaległości wraz z odsetkami w opłatach czynszu, zaliczek na media, finansowych kar porządkowych i opłat za upomnienia wysyłane do Najemcy.
3. Kaucja podlega waloryzacji na zasadach ogólnych.

§ 7

Zawarcie umowy najmu

1. Umowa najmu może być zawarta, jeżeli na dzień jej podpisania Najemca spełnia łącznie kryteria określone w § 3 Regulaminu.
2. Dla weryfikacji części danych, określonych w ust. 1 Najmujący może żądać złożenia pisemnych oświadczeń oraz wnosić o dodatkowe wyjaśnienia.
3. Ponadto na dzień podpisania umowy najmu, Najemca pozostający w związku małżeńskim jest zobowiązany złożyć pisemne oświadczenie o panującym w małżeństwie ustroju majątkowym (wspólnota lub rozdzielnosc majątkowa).
4. Umowa najmu zostanie zawarta na czas oznaczony 5 lat, z możliwością jej wypowiedzenia na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie i w umowie najmu.
5. Wydanie lokalu następuje w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez objęcie Lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Nieobjęcie Lokalu, w terminie podanym w ust. 5, powoduje rozwiązanie umowy, a także rozliczenie Kaucji i Partycypacji oraz wykreślenie z Listy.

§ 8

Zasady najmu

1. Z tytułu zawartej umowy najmu Najemca będzie zobowiązany do płacenia Czynszu najmu w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników DTBS.
2. Najemca, który zobowiązał się do rozliczania Podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Strzelinie zobowiązany jest do przedłożenia Spółce w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu:
 - a) kserokopii zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na właściwy Urząd Skarbowy lub
 - b) innego dokumentu potwierdzającego rozliczenie się z podatku dochodowego we właściwym Urzędzie Skarbowym.
3. Najemca jest zobowiązany do spełnienia następujących warunków:
 - a) składania na żądanie DTBS jednak nie częściej niż co dwa lata, w terminie do dnia 31 maja, potwierdzenia rozliczenia za rok poprzedni Podatku dochodowego zarówno

przez siebie, jak i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, we właściwym urzędzie skarbowym (kserokopia zeznania PIT potwierdzającego jego złożenie we właściwym urzędzie skarbowym lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy,

- b) Najemca nie może wynajmować, podnajmować lub oddawać lokalu osobom trzecim do bezpłatnego użytkowania bez uprzedniej zgody DTBS dokonanej w formie pisemnej.
- 4. Oprócz czynszu najmu w okresie najmu Najemca będzie ponosił opłaty niezależne od DTBS - m.in. opłaty dostawy do Lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i wywóz odpadów itp.
- 5. Najemca i osoby z nim współzamieszkujące zobligowane są do podporządkowania się zasadom zawartym w stosownych Regulaminach dotyczących użytkowania nieruchomości.
- 6. Najemca w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody DTBS, może poczynić nakłady na Lokal Mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko.
- 7. W przypadku rozwiązania umowy najmu, DTBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych nakładów, a Najemca może zostać zobowiązany do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego.

§ 9

Rozwiązanie umowy najmu

1. Umowa najmu może zostać wypowiedziana w sytuacjach, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 611 ze zmianami) oraz odpowiednimi przepisami Kodeksu cywilnego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę najmu z miesięcznym wyprzedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego gdy Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko innym zapisom zawartym w Regulaminie porządku domowego,
 - c) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności,
 - d) złoży Wynajmującemu w deklaracji o wysokości dochodów oświadczenie niezgodne z prawdą lub jego dochody przekroczą wysokość określoną w ustawie 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zmianami),
 - e) uzyska tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Gminie Strzelin.
3. W razie utraty przez Najemcę tytułu prawnego do Lokalu Mieszkalnego i zajmowania go bez tytułu prawnego, użytkownik będzie zobowiązany na żądanie Zarządu Spółki do płacenia DTBS odszkodowania w wysokości 200 % czynszu najmu.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu DTBS może wypowiedzieć Umowę Partycypacji.
5. Do osób zajmujących Lokal bez tytułu prawnego postanowienia niniejszego paragrafu stosują się odpowiednio.

§ 10

Rozliczenie i przekazanie Lokalu

1. Przed protokolarnym zdaniem i przejęciem Lokalu następuje jego rozliczenie z wykazem wszystkich zaległości lub nadpłat z tytułu należnych opłat, a także uwzględniane jest zużycie elementów wyposażenia w proporcji 10 % za każdy rok użytkowania Lokalu.
2. Wyposażenie używane dłużej niż 10 lat nie jest amortyzowane powyżej 100 % wartości księgowej elementu wyposażenia.
3. W ramach rozliczenia potrącane są wszystkie zaległości w opłatach wraz z odsetkami.
4. Lokal musi znajdować się w stanie niepogorszonym, a wszelkie modernizacje i wyposażenie dodatkowe wykonane za zgodą Zarządu Spółki przechodzą na rzecz Wynajmującego bez prawa roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.
5. Z przekazania lokalu sporządza się protokół, który jest podstawą do ostatecznego rozliczenia finansowego.

§ 11

Cesja praw i obowiązków

1. Cesja Praw i obowiązków z Umowy Partycypacji i z umowy najmu jest możliwa po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu DTBS, przy czym zgoda może zostać udzielana w przypadku spełnienia przez nowego Najemcę warunków, o których mowa w § 6 ust. 1.
2. W przypadku, gdy:
 - a. dotychczasowy Najemca oraz nabywca praw obowiązków z Umowy Partycypacji i umowy najmu są ze sobą spokrewnieni lub spowinowaceni, tj. należą do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 1983 r., o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2019 r. poz. 1813 ze zmianami), albo pozostają we wspólnym pożyciu, o którym jest mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
 - b. przeniesienie następuje na rzecz kolejnego najemcy Lokalu Mieszkalnego, w związku ze spłatą zadłużenia dotychczasowego najemcy wobec DTBS, pod warunkiem, że przystąpieniem do długu nie będą zainteresowane osoby ujęte na Liście Rezerwowej, prowadzonej przez DTBS;
 - c. przeniesienie towarzyszy zamianie lokali mieszkalnych w ramach zasobów DTBS, osoba wstępująca w prawa i obowiązki z Umowy Partycypacji i z umowy najmu przejmuje Lokal bez waloryzacji partycypacji i rozliczenia zużycia wyposażenia.
3. Do wstępowania spadkobierców Najemcy w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i Umowy Partycypacji zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. W sprawach dotyczących sposobu określania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, sposobu ich deklarowania, wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i załączników do tej deklaracji stosuje przepisy 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zmianami).

2. Szczegółowe warunki zostaną określone w umowach partycypacji i umowach najmu.
3. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają przepisy rozdziału 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740) o najmie lokalu oraz postanowienia Umowy Spółki.

BURMISTRZ
Dorota Pawnuł