

**KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ
W KOMUNALNYM PRZEDSIĘBIORSTWIE ENERGETYKI CIEPLNEJ SP. Z O.O.
WYBUDOWANYCH Z FINANSOWANIEM ZWROTNYM BANKU GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Osoba fizyczna zawiera z KPEC Sp. z o. o. umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osoby, o której mowa w ust. 1, nie będzie niższa niż 10% i nie wyższa niż 30% kosztów budowy tego lokalu.

3. Osoba fizyczna, która zawarła umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody KPEC sp. z o.o. dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem, że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby.

4. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwota partycypacji przypadająca do zwrotu będzie ustalona według stanu na dzień opróżnienia lokalu i w wysokości określonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 79 z późn. zm.), dalej „Ustawa”.

5. W przypadku, gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 4.

6. KPEC Sp. z o.o. może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

§ 2. W celu pokrycia części kosztów inwestycji KPEC Sp. z o. o. może ubiegać się o kredyty udzielane w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

II. Kryteria wynajmu mieszkań.

§ 3. 1. Lokal mieszkalny może być wynajęty wyłącznie osobie fizycznej, która spełnia łącznie następujące kryteria określone w Ustawie:

- 1) ta osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
205% w gospodarstwie 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 mazowieckim oraz współczynnika 1,4;
- 3) średni miesięczny dochód przypadający na jedną osobę w gospodarstwie domowym pracowniczym, w dniu zawarcia umowy o partycypację i w dniu zawarcia umowy najmu lokalu, nie może być niższy niż:
- a) 95% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 85% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 80% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 75% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 60% w pięcioosobowym gospodarstwie domowym,
- najniższego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2018, poz. 2177) lub średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym emeryckim w dniu zawarcia umowy o partycypację i w dniu zawarcia umowy najmu lokalu, nie może być niższy niż 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) dochód w gospodarstwie domowym musi być stały, co najmniej u jednej z osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu zarówno w dacie wniosku o zawarcie umowy najmu z KPEC Sp. z o.o., jak i w dacie zawarcia umowy najmu;

2. Umowy najmu zawiera się z osobami, które spełniają kryteria określone w ust. 1, według kolejności wpływu wniosku do KPEC Sp. z o.o., przy czym:

- a) nabór trwa do wyczerpania liczby dostępnych lokali i jest dokonywany jeden raz w miesiącu kalendarzowym na ostatni roboczy dzień miesiąca, nie wcześniej jednak niż 30 dni od dnia pierwszego opublikowania ogłoszenia o naborze;
- b) w przypadku większej liczby wniosków niż liczby dostępnych do przydziału lokali, brana jest pod uwagę punktacja otrzymana przez wnioskodawcę z zastosowaniem dodatkowych kryteriów przydziału lokali, określonych poniżej w ust. 3-6.

3. W przypadku rozpatrywania wniosku złożonego przez Wnioskodawcę będącego osobą niepełnosprawną albo przez Wnioskodawcę w którego rodzinie jest osoba niepełnosprawna, która ma mieszkać w przydzielanym lokalu - przyznaje się dodatkowe punkty zależne od stopnia niepełnosprawności:

- lekki stopień niepełnosprawności - 1 pkt
- umiarkowany stopień niepełnosprawności - 2 pkt
- znaczny stopień niepełnosprawności - 3 pkt

4. Wnioskodawcy posiadającemu dzieci przyznaje się dodatkowe punkty w zależności od liczby dzieci:

- za pierwsze dziecko - 2 pkt
- za drugie dziecko - 3 pkt
- za trzecie dziecko - 4 pkt
- i za każde następne - 4 pkt

5. Przyznaje się dodatkowe punkty Wnioskodawcy w wieku:

- do 30 lat (włącznie) - 4 pkt
- od 31 do 40 lat - 2 pkt

6. Wnioskodawcy, który zwalnia na rzecz gminy dotychczas zamieszkiwany lokal komunalny przyznaje się 2 pkt.

7. Umowę zawiera się z wnioskodawcą, który oprócz spełnienia kryteriów określonych w ust.1 otrzymał największą liczbę punktów za spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 3-6.

III. Tryb wynajmu mieszkań.

§ 4. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z KPEC Sp. z o.o. zawierające deklaracje

woli partycypacji w kosztach budowy lokalu składane są w siedzibie KPEC Sp. z o.o. i rozpatrywane są przez komisję mieszkaniową zwana dalej „**Komisją**”. Komisja składa się z 3 do 4 osób i jest powołana oraz odwoływana przez Zarząd Spółki. Komisja kwalifikuje najemców zgodnie z kryteriami i trybem wynajmu mieszkań obowiązujących w KPEC Sp. z o.o., przepisami prawa oraz postanowieniami aktu założycielskiego KPEC Sp. z o.o. i pozostałych aktów wewnętrznych obowiązujących w KPEC Sp. z o.o.

2. Po rozpatrzeniu wniosków i przyporządkowaniu mieszkań z projektu do najemców, Komisja sporządza listę osób spełniających kryteria określone w § 3.

3. Listę, o której mowa w ust. 2 powyżej, zatwierdza Zarząd KPEC Sp. z o.o..

4. Osoby, które nie znalazły się na liście, a złożyły wniosek, o którym mowa w ust. 1 powyżej, mają prawo wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej Spółki w terminie 7 dni od dnia powiadomienia ich o tym fakcie.

5. Rozstrzygnięcie odwołania przez Radę Nadzorczą ma charakter ostateczny.

6. Umieszczenie na liście, o której mowa w ust. 3 powyżej, nie skutkuje powstaniem roszczenia o zawarcie przez KPEC Sp. z o.o. umowy najmu lokalu.

§ 5. 1. Umowa najmu z osobą spełniającą kryteria najmu określone w § 3 zostanie zawarta o ile będą łącznie spełnione następujące warunki:

1) zostanie wpłacona kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu;

2) dochód gospodarstwa domowego zapewnia regularne opłacanie czynszu i innych zobowiązań z tytułu najmu lokalu, przy czym warunek ten będzie uważany za spełniony również wówczas, gdy osoba trzecia udzieli poręczenia za najemcę do wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu, przy czym zobowiązanie poręczyciela będzie zabezpieczone notarialnym oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się na rzecz KPEC Sp. z o.o. egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu będzie rozpoznany w pierwszym naborze po wpłynięciu wniosku, przeprowadzonym zgodnie z § 3 ust. 2a.

3. Zgodnie z art. 30 ust. 3 Ustawy najemca jest obowiązany składać KPEC Sp. z o.o. raz na 2 lata, w terminie do 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować KPEC Sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem postanowień art. 30 ust. 5b Ustawy.

4. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie przedstawić KPEC Sp. z o.o. aktualne zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania.

5. W sprawach sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie KPEC Sp. z o.o., stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zm.) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu dodatków mieszkaniowych.

6. KPEC Sp. z o.o. **może wypowiedzieć** umowę najmu w części dotyczącej czynszu, jeżeli najemca nie złożył w terminie deklaracji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu. Określenie nowej stawki czynszu następuje zgodnie z przepisami Ustawy.

7. KPEC Sp. z o.o. **wypowiada** umowę najmu w części dotyczącej czynszu jeżeli najemca

wykaże w deklaracji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu dochody przekraczające wysokość określoną w § 3 ust. 1 pkt. 1.2. Określenie nowej stawki czynszu następuje zgodnie z przepisami Ustawy.

8. KPEC Sp. z o.o. **wypowiada** umowę najmu **w części dotyczącej czynszu** lub **wypowiada umowę najmu**, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

9. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 5 – 7 wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i jest dokonywane z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

10. KPEC Sp. z o.o. **może wypowiedzieć umowę najmu**, jeżeli:

- 1) najemca lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące, pomimo pisemnego upomnienia, nadal uporczywie naruszają zasady porządku domowego określone w Regulaminie Korzystania z Lokali Mieszkalnych w Zasobie KPEC Sp. z o.o., stanowiącym Załącznik do umów najmu zawieranych przez KPEC Sp. z o.o. z najemcami;
- 2) bez uprzedniej pisemnej zgody KPEC Sp. z o.o. najemca podnajmuje zajmowany lokal, lub oddał go do bezpłatnego używania;
- 3) najemca nie opłaca czynszu najmu i innych należności co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności nie nastąpiła zapłata.

11. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

12. KPEC Sp. z o.o. wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca zawarł w deklaracji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, dane niezgodne z prawdą. Od chwili rozwiązania umowy najmu z przyczyn określonych w zdaniu poprzednim, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić KPEC Sp. z o.o. miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa najmu nie została rozwiązana.

13. W przypadku zmiany sytuacji najemcy mającej bezpośredni wpływ na wielkość powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na tego najemcę i osoby z nim współzamieszkujące zgodnie z § 6 poniżej, Zarząd KPEC Sp. z o.o. może:

- 1) na wniosek tego najemcy – dokonać zamiany wynajmowanego przez niego mieszkania na inny wolny lokal mieszkalny w zasobach KPEC Sp. z o.o.,
- 2) na zgodny wniosek dwóch najemców - dokonać zamiany lokali mieszkalnych w zasobach KPEC Sp. z o.o. pomiędzy tymi najemcami.

Konsekwencją powyższego jest zmiana umowy lub umów najmu w zakresie przedmiotu najmu.

14. W razie rezygnacji z najmu najemca wypowiada umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemca nie ma uprawnień do przeniesienia swoich praw i obowiązków z umowy najmu na inne osoby ani do wskazywania osób, z którymi KPEC Sp. z o.o. ma zawrzeć umowę najmu opuszczanego lokalu.

15. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby, w trybie i na zasadach określonych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017r, poz. 459, z późn. zm.). Wstępujący w stosunek najmu składa deklarację, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, a w przypadku nie spełnienia przez niego kryteriów najmu, o których mowa w § 3 ust. 1, umowa najmu wygasa. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest zawarcie przez uprawnioną osobę umowy o partycypację, o której mowa w § 1 ust. 1. Na poczet partycypacji zalicza się kwotę, którą wpłacił zmarły najemca,

chyba, że w wyniku spadkobrania prawa w tym zakresie przeszedł na inną osobę.

IV. Ustalenie lokalizacji i wielkości mieszkania dla poszczególnych najemców.

§ 6. 1. W pierwszej kolejności Komisja spośród wniosków zakwalifikowanych do zawarcia umowy wg kryteriów określonych w § 3 dokonuje przyporządkowania lokali – biorąc pod uwagę ich powierzchnię - osobom niepełnosprawnym lub osobom, z którymi osoba niepełnosprawna jest zgłoszona do współzamieszkiwania - według kolejności wpływu wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1 dotyczących takich osób. Powyższe ma na celu uniknięcie w maksymalnym możliwym stopniu barier architektonicznych.

2. Przyporządkowanie lokali spośród wniosków zakwalifikowanych do zawarcia umowy wg kryteriów określonych w § 3, biorąc pod uwagę ich powierzchnię, następuje wobec pozostałych wnioskodawców wg kolejności wpływu wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1, przy uwzględnieniu zobowiązań KPEC Sp. z o.o. w stosunku do Gminy Karczew wynikających z umowy nr 276/2016 z dnia 22 lipca 2016r. ze zmianami.

MINIMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDAWANYCH W NAJEM GOSPODARSTWOM DOMOWYM O OKREŚLONEJ LICZBIE OSÓB

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	69 m ²

V. Czynsze.

§ 7. 1. Zasady najmu stosowane w KPEC Sp. z o.o. określają przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do KPEC Sp. z o.o. maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem lokalu mieszkalnego nie może być wyższa w skali roku niż 5% wartości odtworzeniowej lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, obliczonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych KPEC Sp. z o.o. są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby ich suma dla całego zasobu lokali będących własnością KPEC Sp. z o.o. pokrywała koszty eksploatacji i remontów budynków znajdujących się w zasobie oraz spłatę zobowiązań KPEC Sp. z o.o. związanych z budową budynków.

4. Zarząd KPEC Sp. z o.o., po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję wysokości czynszu najmu wraz

z kalkulacją.

5. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty gromadzone przez KPEC Sp. z o.o. mogą być użyte wyłącznie na remonty zasobów mieszkaniowych KPEC Sp. z o.o.

§ 8. W zakresie nieuregulowanym umową spółki KPEC Sp. z o.o. do najmu lokali w zasobach mieszkaniowych KPEC Sp. z o.o. stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 9. 1. Dokumentem stwierdzającym tytuł najmu lokalu w zasobach KPEC Sp. z o.o. jest umowa najmu.

2. Jeśli w terminie wyznaczonym przez KPEC Sp. z o. o., nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu z przyczyn leżących po stronie przyszłego najemcy, osoba ta traci prawo do wynajmu mieszkania w zasobach KPEC Sp. z o.o.