

ZARZĄDZENIE NR 189/2023
BURMISTRZA KAMIENIA POMORSKIEGO

z dnia 18 września 2023 r.

**w sprawie wprowadzenia regulaminu określającego kryteria przydziału lokali
mieszkalnych wybudowanych przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Spółka z o.o. oraz zawierania umów najmu lokali mieszkalnych położonych
w Kamieniu Pomorskim przy ul. Wolińskiej nr 1A**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadza się regulamin określający kryteria przydziału lokali mieszkalnych wybudowanych przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. oraz zawierania umów najmu lokali mieszkalnych położonych w Kamieniu Pomorskim przy ul. Wolińskiej nr 1A, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Prezesowi Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z up. Burmistrza
Leszek Wojdych Szepliński
Zastępca Burmistrza



**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY KRYTERIA PRZYDZIAŁU LOKALI MIESZKALNYCH
WYBUDOWANYCH PRZEZ KAMIEŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O. ORAZ ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH POŁOŻONYCH
W KAMIENIU POMORSKIM PRZY UL. WOLIŃSKIEJ NR 1A.**

W ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Gminy Kamień Pomorski Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. realizuje budowę mieszkań współfinansowanych w ramach bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopląt, dla których zastosowanie mają postanowienia niniejszego Regulaminu.

**§ 1
Definicje**

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Regulaminie** - należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin, określający kryteria przydziału lokali mieszkalnych, wybudowanych przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. oraz zawierania umów najmu tych lokali;
- 2) **KTBS** - należy przez to rozumieć Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kamieniu Pomorskim;
- 3) **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.);
- 4) **Umowie Spółki** - należy przez to rozumieć umowę spółki Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kamieniu Pomorskim;
- 5) **Wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia z KTBS w imieniu własnym umowy najmu lokalu;
- 6) **Najemcy** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła z KTBS umowę najmu lokalu;
- 7) **Dziecku** - należy przez to rozumieć małoletniego, będącego zstępnym Najemcy (albo jego małżonka/konkubenta) lub przysposobionym przez Najemcę (albo jego małżonka/konkubenta). Za dziecko uznaje się też osobę, o której jest mowa w zdaniu poprzedzającym także po uzyskaniu pełnoletniości, o ile pozostaje z Najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym, uczącą się, która nie ukończyła 24 lat. Za dziecko nie uznaje się zstępnego lub przysposobionego, względem którego Najemca (małżonek albo konkubent Najemcy) został pozbawiony władzy rodzicielskiej lub opieki, lub któremu władzę rodzicielską lub opiekę ograniczono;
- 8) **Komisji Kwalifikacyjnej** - należy przez to rozumieć Komisję powołaną przez Burmistrza Kamienia Pomorskiego składającą się z: jednego przedstawiciela Gminy Kamień Pomorski wskazanego przez Burmistrza Kamienia Pomorskiego, Przewodniczącą Społecznej Komisji do spraw Mieszkaniowych oraz przedstawiciela KTBS Sp. z o.o. wskazanego przez Prezesa Zarządu Towarzystwa;
- 9) **Liście rankingowej** - należy przez to rozumieć wykaz Najemców sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków;
- 10) **Liście rezerwowej** - należy przez to rozumieć wykaz Najemców sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków, na wypadek rezygnacji Najemcy z listy rankingowej;
- 11) **Kaucji** - należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę tytułem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu umowy najmu;
- 12) **Oplacie miesięcznej** - należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne przeznaczone na pokrycie czynszu,

- 13) **Wpłacie partycypacji** - należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne wpłacane przez Najemcę mające na celu pokrycie części kosztów budowy lokalu mieszkalnego;
- 14) **Dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

§ 2

Nabór wniosków

- Gmina Kamień Pomorski prowadzi publiczny nabór Wnioskodawców zainteresowanych uzyskaniem lokalu mieszkalnego na warunkach określonych postanowieniami niniejszego Regulaminu.
- Wnioskodawca składając wniosek o przydział lokalu mieszkalnego uprawniony będzie do objęcia wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.
- Ogłoszenie o naborze opublikowane będzie przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim na tablicy ogłoszeń KTBS, na stronie internetowej www.kamienskiets.pl oraz poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej.
- Wnioski będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczane będą kolejnym numerem z dziennika oraz datą wpływu.
- Jednostką upoważnioną do przyjmowania wniosków jest Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Mikołaja Kopernika 26 w Kamieniu Pomorskim.

§ 3

Kryteria kwalifikacji

- Osoba ubiegająca się o przydział mieszkania na dzień złożenia wniosku musi spełniać łącznie wszystkie poniższe przesłanki:
 - osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 4 niniejszego Regulaminu.
- Wskazuje się następujące limity dochodów dla gospodarstw domowych, na dzień wejścia Regulaminu w życie:
 - Minimalny limit** - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w tabeli nr 1 w kolumnie nr 2,
 - Maksymalny limit** - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu wskazana w art. 7a ustawy, w tabeli nr 1 w kolumnie nr 3.

Tabela nr 1

1	2	3
Wielkość gospodarstwa domowego	Średni miesięczny Minimalny dochód na gospodarstwo domowe	Średni miesięczny Maksymalny dochód na gospodarstwo domowe
jednoosobowe	2 107,00	5 462,59
dwuosobowe	2 949,80	7 647,63
trzyosobowe	4 073,53	10 561,01
czterooosobowe	4 775,87	12 381,88
pięcioosobowe	5 759,13	14 931,09
sześcioosobowe	6 742,40	17 480,30

3. Zmiana wskaźników dla ustalenia progów dochodowych nie stanowi zmiany Regulaminu i jest uzależniona od wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim w związku z dyspozycją art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz współczynnika, o którym mowa w art. 7a ust. 1 ustawy.
4. O kolejności najemców lokali mieszkalnych z zasobu gminy na liście rankingowej decydują kryteria określone w § 5 ust. 3 umowy nr O.272.256.2022.FB.AS z dnia 30 listopada 2022 r. dotyczącej finansowania i zasiedlania lokali mieszkalnych w zasobach Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim powstałych przy udziale finansowym Gminy Kamień Pomorski w budynku mieszkalnym przy ul. Wolińskiej 1a oraz przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego tj.:
 - a) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko – należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.),
 - b) zamieszkiwanie na terenie gminy Kamień Pomorski bezpośrednio poprzedzające datę złożenia wniosku.
5. KTBS wskaże Gminie w formie pisemnej wnioskodawców, którzy są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Na podstawie pozyskanych informacji z KTBS Gmina kierując się kryteriami, o których mowa ust. 6, dokona wyboru najemców, którym przysługuje pierwszeństwo na liście rankingowej.
7. Gmina przekaze w formie pisemnej listę osób z pierwszeństwem do KTBS, a KTBS Komisji Kwalifikacyjnej.
8. Wraz z wnioskiem Wnioskodawca jest zobowiązany:
 - a) złożyć pisemne oświadczenie o nieposiadaniu przez niego oraz przez pozostałe osoby pełnoletnie zgłoszone do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w mieście Kamień Pomorski,
 - b) w razie posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w mieście Kamień Pomorski, w szczególności o charakterze zobowiązaniowym, złożyć oświadczenie, że do dnia podpisania umowy najmu złoży wypowiedzenie istniejącego stosunku prawnego z mocą rozwiązującą na dzień poprzedzający przekazanie przez KTBS lokalu,
 - c) złożyć deklaracje o wysokości dochodów uzyskiwanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania,
 - d) przedłożyć zaświadczenie wydane przez Gminę Kamień Pomorski o spełnieniu warunków określonych w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
 - e) przedłożyć kserokopię aktu urodzenia dziecka, w przypadku zamiaru skorzystania z prawa do uzyskania punktów z tytułu zgłoszenia dziecka do wspólnego zamieszkania w ramach gospodarstwa domowego,
 - f) przedłożyć dokument potwierdzający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - g) przedłożyć orzeczenie o niepełnosprawności,

- h) złożyć oświadczenie o rozliczeniu się z podatku dochodowego na terenie gminy Kamień Pomorski przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego.

§ 4

Wpis na listę Najemców

1. Wpisaniu na Listę rankingową podlegają Wnioskodawcy, których wnioski zostały zaewidencjonowane przez KTBS i zweryfikowane przez Komisję Kwalifikacyjną jako spełniające łącznie warunki, określone w § 3.
2. O kolejności wpisu na Listę rankingową decyduje liczba punktów przyznanych przez Komisję Kwalifikacyjną poszczególnym zweryfikowanym wnioskom, z uwzględnieniem pierwszeństwa w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z jej udziałem osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. W przypadku jednakowej liczby punktów i braku pierwszeństwa, o którym mowa w § 4 ust. 2, o kolejności osób umieszczonych na Liście rankingowej decyduje kolejność złożenia wniosku.
4. W naborze obowiązują następujące zasady punktacji:
 - a) Wnioskodawca posiadający dziecko +5 pkt
za każde kolejne dziecko +1 pkt
 - b) Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Kamień Pomorski w chwili bezpośrednio poprzedzającej datę złożenia Wniosku +5 pkt
 - c) Wnioskodawca lub jeden z członków gospodarstwa domowego posiada znaczny stopień niepełnosprawności potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności + 2 pkt
 - d) Wnioskodawca i członkowie gospodarstwa domowego rozliczają się z podatku dochodowego na terenie gminy Kamień Pomorski + 3 pkt
5. Spełnianie warunków uprawniających do uzyskania punktów powinno być potwierdzone przez Wnioskodawcę dokumentami lub ich uwierzytelnionymi odpisami. Ciężar udowodnienia spełnienia warunków uprawniających do uzyskania punktów spoczywa na Wnioskodawcy.
6. Kolejność wpisu na Listę rankingową decyduje o kolejności przydziału lokali mieszkalnych w ramach przedmiotowej inwestycji. Przydział lokalu następuje na podstawie wyboru kolejnych uprawnionych Wnioskodawców z puli lokali mieszkalnych pozostających do dyspozycji.
7. W razie stwierdzenia braków formalnych zaewidencjonowanego wniosku, KTBS jednokrotnie wzywa Wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 7 dni. Nieuzupełnienie braków we wskazanym terminie będzie jednoznaczne z wykreśleniem wniosku z ewidencji KTBS.
8. KTBS przekazuje wykaz kompletnych wniosków wraz z przyznaną punktacją określoną w § 4 ust. 4 niniejszego regulaminu do Komisji Kwalifikacyjnej.
9. Komisja Kwalifikacyjna sporządza Listę rankingową zawierającą nazwiska i imiona Wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z przyznaną punktacją, którą przekazuje Burmistrzowi Kamienia Pomorskiego do zatwierdzenia.
10. Lista rankingowa zatwierdzona przez Burmistrza Kamienia Pomorskiego zostaje podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Kamień Pomorski i Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy i na stronie KTBS-u.

11. Odwołania do ogłoszonej Listy rankingowej wnioskodawcy mogą składać do Burmistrza Kamienia Pomorskiego w terminie 7 dni roboczych od dnia jej ogłoszenia.
12. Po rozpatrzeniu odwołania Burmistrz Kamienia Pomorskiego ustala zarządzeniem ostateczną Listę rankingową z podaniem imienia i nazwiska Wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z przyznaną punktacją. Lista rankingowa podawana jest do publicznej wiadomości przez okres 7 dni.
13. Uczestnicy zakwalifikowani, którym ze względu na ograniczoną liczbę lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach danej inwestycji nie zostały przydzielone lokale, będą uprawnieni do jego przydziału w przypadku rezygnacji przez osobę, której przydzielono lokal mieszkalny, zgodnie z kolejnością wpisu na Liście (Lista rezerwowa).
14. Umieszczenie na Liście rankingowej nie zobowiązuje KTBS do zawarcia umowy najmu lokalu. W szczególności zawarcie umowy najmu nie nastąpi w przypadku niespełnienia przez Wnioskodawcę kryteriów, o których mowa w § 3 Regulaminu.
15. Wniosek, który w wyniku weryfikacji Komisji Kwalifikacyjnej zostanie uznany za niespełniający kryteriów, o których mowa w § 3, podlega odrzuceniu.

§ 5

Partycypacje

1. Zakwalifikowani uczestnicy będą zobligowani do wpłacenia partycypacji w wysokości od 15% do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego.
2. Prawa i obowiązki Partycypanta będą określone odrębną umową partycypacji zawartą pomiędzy Partycypantem a KTBS Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim.

§ 6

Zasady najmu

1. Umowa najmu może być zawarta, jeżeli na dzień jej podpisania Wnioskodawca oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie kryteria wymienione w § 3.
2. Wnioskodawca jest zobowiązany do wpłaty kaucji na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu wydania lokalu, w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu, obliczonej według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Z tytułu zawartej umowy najmu Wnioskodawca będzie zobowiązany do płacenia miesięcznego czynszu w wysokości ustalonej w drodze uchwały podjętej przez Zgromadzenie Wspólników KTBS.
4. W okresie najmu Wnioskodawca będzie ponosił następujące opłaty:
 - a) czynsz (przeznaczony na pokrycie kosztów remontów oraz zarządu nieruchomością),
 - b) opłaty dodatkowe niezależne od Wynajmującego za: centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zużycie zimnej wody, kanalizację, odbiór nieczystości stałych, energię elektryczną.
5. Aktualizację deklaracji, o której mowa w § 3 ust. 8 lit. c należy dokonać w terminie 2 miesięcy przed terminem wygaśnięcia umowy najmu wraz z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy najmu. Aktualizacja deklaracji będzie składana w siedzibie KTBS i przekazana do wiadomości Komisji Kwalifikacyjnej.
6. Najemca w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody KTBS, może



- poczynić nakłady na lokal mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko. W przypadku rozwiązania umowy najmu, KTBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych nakładów, a Najemca będzie zobowiązany do zdania lokalu w stanie nie gorszym niż w dniu jego otrzymania.
7. Bez pisemnej zgody KTBS w czasie trwania stosunku najmu Najemca nie może podnajmować lokalu mieszkalnego, ani oddawać go innym osobom do bezpłatnego korzystania.
 8. Najemca w okresie najmu jest zobowiązany niezwłocznie informować KTBS o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Kamień Pomorski.

§ 7

Cesja praw i obowiązków

1. Cesja praw i obowiązków z umowy najmu i umowy partycypacyjnej będzie możliwa pod warunkiem braku jakichkolwiek zaległości związanych z przedmiotowym lokalem, po uzyskaniu zgody Komisji Kwalifikacyjnej, wyłącznie w przypadku braku zainteresowanych najmem lokalu z Listy Rezerwowej. Zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, umowy partycypacji i kryteriów określonych w § 3 niniejszego Regulaminu.
2. Do wstępowania spadkobierców Najemcy w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Gmina Kamień Pomorski oświadcza, że jest administratorem danych osobowych w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) i Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE w stosunku do danych osobowych powierzonych KTBS Sp. z o.o.
2. Gmina Kamień Pomorski powierza KTBS Sp. z o.o. administrowanie danymi osobowymi w zakresie i celu niezbędnym do wykonania niniejszego regulaminu.
3. KTBS Sp. z o.o. zobowiązuje się do przetwarzania powierzonych danych osobowych wyłącznie w zakresie i w celu, o których mowa regulaminie.
4. Zmiana zakresu oraz celu przetwarzania danych osobowych może nastąpić wyłącznie w drodze zmiany regulaminu.
5. KTBS Sp. z o.o. zobowiązuje się do zapewnienia przez cały okres obowiązywania regulaminu wszelkich środków technicznych i organizacyjnych mających na celu zapewnienie ochronę powierzonych danych osobowych .
6. KTBS Sp. z o.o. ponosi względem Gminy Kamień Pomorski oraz względem osób trzecich wszelką odpowiedzialność za szkody, które wyrządzi przy przetwarzaniu danych osobowych w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.



7. Wnioskodawca składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych dla potrzeb niezbędnych do realizacji procesu naboru na najem lokali mieszkalnych (zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO)

§ 9

1. Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie najmu zawartej pomiędzy KTBS Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim a Najemcą.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz inne obowiązujące we wskazanym zakresie przepisy prawa.



