

**Regulamin
rozpatrywania, kwalifikowania, opiniowania wniosków kandydatów do zawarcia umów
najmu dziesięciu lokali mieszkalnych będących własnością Malborskiego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. utworzonych w ramach
przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, tj. budynku „R”
realizowanego przez Spółkę przy ulicy Czerskiego w Malborku**

§ 1.

Zakres przedmiotowy

Regulamin stosuje się w celu rozpatrzenia, zakwalifikowania i zaopiniowania wniosków kandydatów do zawarcia umów najmu dziesięciu lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, tj. budynku „R” przy ulicy Czerskiego w Malborku, realizowanego na podstawie art. 15a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkalnego (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 2224), przez Malborskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Malborku, przy ulicy Mickiewicza 26, II piętro.

§ 2.

Zakres podmiotowy

1. Kandydatami do zawarcia umów najmu dziesięciu lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1. mogą być osoby spełniające następujące warunki:
 - 1) aktualnie są najemcami lokali mieszkalnych (docelowych) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork, nie posiadają zaległości czynszowych wobec miasta i po podpisaniu umowy o najem lokalu z Malborskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., pozostawią je do dyspozycji samorządu w dobrym stanie technicznym nie wymagającym nakładów finansowych ze strony miasta,
 - 2) osiągają średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 3,
 - 3) wpłacą najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności z tytułu najmu w wysokości 12-stokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w Malborskim TBS Sp. z o.o. w Malborku wynosi 10,10 zł (słownie: dziesięć

złoty i dziesięć groszy). Ostateczna wysokość kaucji może ulec zmianie w przypadku, gdy podwyższona zostanie stawka czynszu za 1m². Wysokość kaucji liczona jest wg wzoru: stawka czynszu/m² x powierzchnia lokalu x 12 m-cy:

Powierzchnia lokalu mieszkalnego (w m²)	Wysokość kaucji
56,95	6.902,34 zł
47,39	5.743,67 zł
47,31	5.733,97 zł
46,42	5.626,10 zł

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach kandydatami do zawarcia umów najmu lokalu mogą być osoby nie spełniające wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 3.

Kryteria dochodowe

1. Wysokość dochodów weryfikowana jest m.in. na podstawie:
 - 1) zaświadczenia wystawionego przez Urząd Skarbowy, informującego o dochodach uzyskanych w roku poprzednim;
 - 2) zaświadczenia o dochodach uzyskanych w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, wystawionego przez pracodawcę.
2. Poprzez dochód rozumieć należy:
 - 1) przychody podlegające opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27, art. 30b, art. 30c, art. 30e i art. 30f ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne,
 - 2) deklarowany w oświadczeniu dochód z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne,
 - 3) inne dochody niepodlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych (w szczególności: alimenty na rzecz dzieci, stypendia socjalne, należności otrzymywane z tytułu wynajmu pokoi gościnnych).
3. Od dochodów odlicza się kwotę alimentów świadczonych na rzecz innych osób.
4. Najemcą lokalu mieszkalnego z zasobów Malborskiego TBS Sp. z o.o. w Malborku może być osoba, której suma przeciętnych miesięcznych dochodów gospodarstwa domowego gwarantuje płatność czynszu (tj. jeżeli 25% łącznych dochodów rodziny

zabezpiecza koszty utrzymania mieszkania). Wymagane minimalne dochody gospodarstwa domowego (w zależności od powierzchni lokalu mieszkalnego i ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego) są następujące:

Powierzchnia lokalu mieszkalnego	Dochód minimalny na 1 osobę (w zł)	Dochód minimalny na 2 osoby (w zł)	Dochód minimalny na 3 osoby (w zł)	Dochód minimalny na 4 osoby (w zł)	Dochód minimalny na 5 osób (w zł)
(m ²)					
56,95	3 367,00	3 682,00	3 996,00	4 311,00	4 626,00
47,39	2 855,00	3 169,00	3 484,00	3 799,00	4 113,00
47,31	2 850,00	3 165,00	3 480,00	3 794,00	4 109,00
46,42	2 803,00	3 117,00	3 432,00	3 747,00	4 061,00

5. Najemcą lokalu mieszkalnego z zasobów Malborskiego TBS Sp. z o.o. w Malborku może być osoba, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku o najem lokalu mieszkalnego oraz w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim, więcej niż o:

- 1) 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 3) dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Dochody maksymalne są następujące:

Ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego	DOCHÓD MAKSYMALNY
1 osoba	7 017,13 zł
2 osoby	10 358,62 zł
3 osoby	12 697,66 zł
4 osoby	15 036,71 zł
5 osób	17 375,75 zł
6 osób	19 714,79 zł

§ 4.

Rozpatrywanie, kwalifikowanie, opiniowanie wniosków kandydatów do zawarcia umów najmu z Malborskim TBS Sp. z o.o. w Malborku

1. Wnioski o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych (zgodne z wytycznymi Malborskiego TBS Sp. z o.o. w Malborku), określone w § 1, przyjmowane będą przez Urząd Miasta Malborka, pl. Słowiański 5 **w terminie do dnia 15 kwietnia 2022 r. po wcześniejszej konsultacji z Wydziałem Spraw Społecznych tut. Urzędu Miasta z Biurem ds. gospodarki zasobem mieszkaniowym (II piętro, pok. 229).**

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, działająca na podstawie Zarządzenia Nr 178/2018 Burmistrza Miasta Malborka z dnia 13 grudnia 2018 roku w sprawie powołania i regulaminu pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej, rozpatruje, kwalifikuje oraz opiniuje wnioski kandydatów do zawarcia umów najmu dziesięciu lokali mieszkalnych stanowiących własność Malborskiego TBS Sp. z o.o., z uwzględnieniem § 2 i § 3 i przekazuje Burmistrzowi Miasta zaopiniowane wnioski kandydatów na najemców.
3. Burmistrz Miasta Malborka podejmuje ostateczną decyzję o przydzieleniu w najem lokali, o których mowa w § 1 oraz informuje o tym Prezes Zarządu Malborskiego TBS Sp. z o.o. w Malborku.
4. Prezes Zarządu Malborskiego TBS Sp. z o.o. podpisuje umowy najmu z osobami wskazanymi przez Burmistrza Miasta.

§ 5.

Informacje dodatkowe

1. Wszelkich informacji niezbędnych w zakresie składania wniosków wraz z wymaganymi załącznikami udzielają pracownicy Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Malborka w *Biurze ds. gospodarki zasobem mieszkaniowym* (II piętro, pok. 229): Beata Lewalska i Joanna Kaczmarska, tel. do kontaktu: 55/629-04-94.
2. Czynsz w lokalach mieszkalnych z zasobów Malborskiego TBS Sp. z o.o. w Malborku nie może być w skali rocznej wyższy niż 4% wartości odtworzeniowej mieszkania lub 5% wartości odtworzeniowej (dla inwestycji realizowanych przy udziale finansowania zwrotnego). Aktualnie stawka czynszu w Malborskim TBS Sp. z o.o. w Malborku wynosi 9,10 zł/m² lub 10,10 zł/m² za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (w zależności od budynku). Miesięczna wysokość opłat zależna jest od powierzchni lokalu i ilości osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w danym lokalu mieszkalnym. Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznego czynszu wraz z opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu, tj. opłatami z tytułu dostaw i usług niezależnych od wynajmującego, takich jak opłaty za: energię cieplną, ciepłą i zimną wodę, ścieki, wywóz nieczystości stałych. Pełne opomiarowanie odbiorników mediów sprawia, iż kształtowanie wysokości opłat miesięcznych zależne będzie od ich zużycia przez wynajmujących dany lokal mieszkalny. Najemca zobowiązany będzie także do zawarcia odrębnych umów z dostawcami energii elektrycznej i gazu (w wybranych budynkach) we własnym zakresie. Poniżej podany został szacunkowy czynsz w okresie zimowym (tj. z opłatą zmienną za ogrzewanie). W okresie letnim czynsz jest niższy o ok. 100,00 zł (bez opłaty zmiennej za ogrzewanie). Wysokość czynszu może ulec zmianie w przypadku, gdy:

1) wzrosną opłaty za media (stawki opłat za media są niezależne od Malborskiego TBS Sp. z o.o.),

2) podwyższona zostanie stawka czynszu za 1m²

Powierzchnia lokalu mieszkalnego	Czynsz na 1 osobę (w zł)	Czynsz na 2 osoby (w zł)	Czynsz na 3 osoby (w zł)	Czynsz na 4 osoby (w zł)	Czynsz na 5 osób (w zł)
	(m²)				
56,95	841,78	920,43	999,08	1 077,73	1 156,38
47,39	713,68	792,33	870,98	949,63	1 028,28
47,31	712,60	791,25	869,90	948,55	1 027,20
46,42	700,68	779,33	857,98	936,63	1 015,28

Burmistrz Miasta Malborka

/-/ Marek Charzewski