

Zarządzenie nr 1/2018

Zarządu spółki

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

z dnia 10 stycznia 2018r.

w sprawie **Regulaminu pilotażowego programu Miejskie Biuro Najmu.**

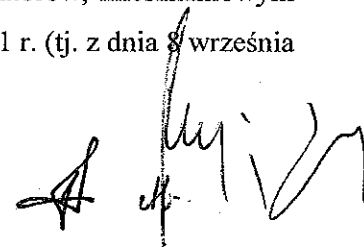
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 4 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz § 27 ust. 1 Regulaminu Organizacyjnego spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., zarządza się, co następuje:

REGULAMIN PROGRAMU MIEJSKIE BIURO NAJMU

§ 1. [SŁOWNIK POJĘĆ]

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. Regulaminie – należy przez to rozumieć Regulamin pilotażowego programu „Miejskie Biuro Najmu”;
2. ZKZL sp. z o.o. – należy przez to rozumieć spółkę Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
3. Programie – należy przez to rozumieć pilotażowy program „Miejskie Biuro Najmu”;
4. Podnajemcy – należy przez to rozumieć beneficjentów pilotażowego programu „Miejskie Biuro Najmu”;
5. Właścicieli – należy przez to rozumieć os. fizyczne i prawne, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, developerów, banki, fundusze powiernicze i inwestycyjne oraz inne podmioty dysponujące lokalami lub zasobem lokalowym;
6. Uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania ze zmianami.
7. Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego – należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tj. z dnia 8 września 2016 r. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).



§ 2. [WSTĘP]

1. Miejskie Biuro Najmu jest to program realizowany przez ZKZL sp. z o.o. w celu doraźnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Poznania osiągających niskie dochody, polegający na najmowaniu lokali mieszkalnych od innych właścicieli niż Miasto Poznań i podnajmowaniu ich z obniżonym czynszem beneficjentom Programu na warunkach określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Pomoc mieszkaniowa udzielana w ramach Programu ma charakter tymczasowy i stanowi realizację zadania gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynikającego z art. 4 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uprawnienia gminy wynikającego z art. 20 ust 2a i 2b Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
3. ZKZL sp. z o.o. realizując Program działa we własnym imieniu i na własną rzecz.

§ 3. [BENEFICJENCI PROGRAMU]

1. Uprawnionymi do złożenia wniosku o przystąpienie do Programu są osoby, które spełniły łącznie następujące kryteria:
 - 1) złożyły wniosek o najem lokalu komunalnego na zasadach określonych w Uchwale w okresie od stycznia do czerwca roku poprzedzającego rok przystępowania do Programu lub w roku przedłużania udziału w Programie,
 - 2) spełniły wszystkie przesłanki, które umożliwiły rozpatrzenie wniosku i przyznanie im punktów według systemu kwalifikacji punktowej stanowiącym załącznik do uchwały,
 - 3) nie uzyskały wystarczającej liczby punktów pozwalającej uwzględnienie ich na liście mieszkaniowej albo socjalnej, o których mowa w uchwale.
2. Beneficjenci w ramach Programu będą uprawnieni do zawarcia umowy podnajmu na czas określony 12 miesięcy z możliwością jej przedłużenia.
3. Przedłużenie udziału w programie będzie mogło nastąpić w momencie spełnienia przez Podnajemców w szczególności łącznie następujących przesłanek:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o przedłużenie udziału w Programie będą nadal spełniać kryteria określone w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszego Regulaminu,
 - 2) dotrzymywali przez cały okres trwania podnajmu obowiązki nałożone nich w § 6 ust. 1 niniejszego Regulaminu,

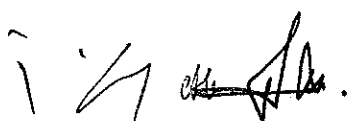
- 3) ZKZL sp. z o.o. będzie posiadać tytuł prawny do zajmowanego przez nich aktualnie lokalu na kolejny okres przedłużanego udziału w Programie albo będzie dysponowało innym wolnym lokalem w ramach Programu.

§ 4. ZASADY KWALIFIKACJI WNIOSKÓW

1. ZKZL sp. z o.o., po opublikowaniu przez Prezydenta Miasta Poznania listy osób i rodzin uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego bądź mieszkalnego, oraz otrzymaniu z Biura Spraw Lokalowych zestawienia potencjalnych beneficjentów programu w formie elektronicznego zestawienia wraz z danymi kontaktowymi, zawiadamia osoby, o których mowa w § 3 ust. 1, o możliwości przystąpienia do Programu, załączając formularz wniosku.
2. Osoby, o których mowa w § 3 ust. 1 w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania ww. zawiadomienia, mogą złożyć w siedzibie ZKZL sp. z o.o. (droga pocztową lub osobiście w Punkcie Obsługi Klienta) wypełniony wniosek wraz z załącznikami oraz ze wskazaniem lokalu na zasadach, o których mowa w § 5 ust. 2.
3. ZKZL sp. z o.o. w terminie 14 dni roboczych od dnia złożenia wniosku przedstawia osobom, o których mowa w § 3 ust. 1, propozycję umowy podnajmu bądź zawiadamia o braku możliwości podnajmu wskazanego lokalu wraz z wyjaśnieniem przyczyn.
4. W przypadku braku wskazania przez osoby, o których mowa w § 3 ust. 1, lokalu do wynajęcia przez ZKZL sp. z o.o., ZKZL sp. z o.o., z uwzględnieniem zapisów § 5 ust. 3, informuje w terminie 14 dni roboczych o przyjęciu wniosku do realizacji oraz o aktualnych ofertach możliwych do wskazania pozostających w Banku lokali.
5. W przypadku braku oferty lokalu spełniającej kryteria programu lub możliwości finansowe Beneficjenta Programu, wniosek zostaje zarejestrowany jako oczekujący do realizacji.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, zarząd ZKZL sp. z o.o., może wskazać osoby, o których mowa w § 3 ust. 1, poza kolejnością.

§ 5. [BANK LOKALI]

1. ZKZL sp. z o.o. w celu realizacji Programu będzie tworzyć Bank Lokali, w ramach którego będzie składała oferty zawarcia umów podnajmu.
2. Osoby, które przystąpiły do Programu mogą samodzielnie wskazać lokal, którego Właściciel wyrazi zgodę na zwanie umowy w ramach Programu (włączenie do Banku Lokali).
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy podnajmu z ZKZL sp. z o.o. przysługuje osobom, które samodzielnie wskazały lokal. W stosunku do pozostałych wnioskodawców oferty będą kierowane



do osób, które uzyskały większą ilość punktów, o których mowa w § 3 ust 1 pkt. 2. W przypadku uzyskania takiej samej ilości punktów decyduje kolejność zgłoszeń.

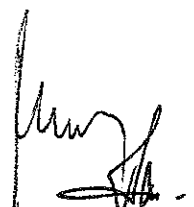
4. Umowa najmu zawarta przez ZKZL sp. z o.o. z Właścicielem będzie uzależniona od charakteru przedmiotu najmu oraz wzajemnych uzgodnień stron.
5. Osoby, które przystąpiły do Programu mogą wskazać również obecnie zajmowane lokale, przedkładając aktualnie obowiązujące umowy najmu w ramach ust 2.
6. Powierzchnia użytkowa podnajmowanego przez Spółkę lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego musi być zgodna z art. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2017.180 j.t.).
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółka może zezwolić na podnajem nieznacznie większego lokalu niż przewiduje to ust. 6.
8. Kwota miesięcznego zobowiązania z tytułu czynszu najmu nie może być wyższa niż 1200 zł brutto z wyłączeniem opłat za media i czynszu administracyjnego.
9. Spółka zastrzega sobie prawo do możliwości sprawdzenia warunków technicznych lokalu mającego wejść do Banku lokali lub nieprzyjęcia lokalu do Banku lokali z uzasadnionej przyczyny.

§ 6. [ZASADY OBNIŻANIA CZYNSZÓW DLA PODNAJEMCÓW]

1. Czynsz płacony za podnajem lokalu przez Podnajemcę, z wyłączeniem opłat za media i czynszu administracyjnego, będzie odpowiadać wysokości 40% kwoty będącej miesięcznym zobowiązaniem z tytułu umowy najmu zawartej pomiędzy właścicielem lokalu a ZKZL sp. z o.o..
2. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 6. [OBOWIĄZKI PODNAJEMCY]

1. Podnajemca zobowiązuje się do:
 - 1) podnajmu lokalu w rygorze umowy najmu instytucjonalnego, o którym mowa w rozdziale 2B Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 - 2) terminowego regulowania zobowiązań wynikających z umowy podnajmu,
 - 3) pokrywania opłat za zużyte media i czynsz administracyjny,
 - 4) złożenia wniosku do Biura Sprawy Lokalowych Urzędu Miasta Poznania o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego w bieżącym, jak i w każdym następnym roku kalendarzowym w trakcie obowiązywania umowy podnajmu,
 - 5) niezwłocznej przeprowadzki do lokalu wskazanego w ofercie w ramach realizacji listy mieszkaniowej i socjalnej,



- 6) objęcia lokalu w terminie 14 dni od dnia złożenia oferty podnajmu lokalu przez ZKZL sp. z o.o.,
 - 7) faktycznego zamieszkiwania w podnajmowanym lokalu,
 - 8) przestrzegania zasad porządku domowego i utrzymywanie podnajętego lokalu w czystości,
 - 9) pokrycia wszelkich zawinionych szkód powstałych w wyniku korzystania z lokalu,
 - 10) przestrzeganie wszelkich obowiązków wynikających z umowy najmu, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także innych aktów prawnych.
2. Za nieprzestrzeganie powyższych obowiązków na rzecz Podnajemcy zostaną naliczone ujemne punkty zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej załączonym do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania przy kolejnym składaniu wniosku o pomoc mieszkaniową.

§ 7. [OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA]

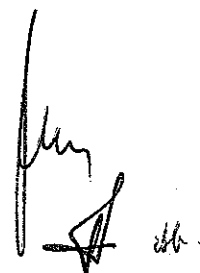
Właściciel zobowiązuje się do:

- 1) przedstawienia na żądanie ZKZL sp. z o.o. dokumentów potwierdzających tytuł prawny do wynajmowanego ZKZL sp. z o.o. lokalu,
- 2) przedstawienia na żądanie ZKZL sp. z o.o. dokumentów potwierdzających stan techniczny lokalu oraz jego ubezpieczenie,
- 3) niezamieszkiwania w wynajmowanym lokalu,
- 4) niezwłocznego dostarczania rachunków z media i czynsz administracyjny w sposób wskazany przez ZKZL sp. z o.o.,
- 5) kontaktowania się wyłącznie z ZKZL sp. z o.o. w sprawach związanych z wynajmem lokalu,
- 6) nienaruszania miru domowego Podnajemców.

§ 8. [OBOWIĄZKI ZKZL SP. Z O.O.]

ZKZL sp. z o.o. zobowiązuje się do:

- 1) terminowego regulowania czynszu najmu,
- 2) udzielania wsparcia i informacji zarówno właścicielowi lokalu, jak i Podnajemcy odnośnie najmu i działania Programu,
- 3) sprawowania zarządu nad najmowanymi lokalami i podejmowanie niezwłocznych interwencji w razie zgłaszanych przez Właściciela lub Podnajemcę problemów związanych z realizacją Programu,



- 4) umożliwienia na wniosek Podnajemcy za zgodą Właściciela wstąpienia w stosunek najmu w przypadku chęci dalszego zamieszkiwania w podnajmowanym lokalu przez Podnajemcę po wyjściu z Programu Miejskie Biuro Najmu.

§ 9. [POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. We wszelkich kwestiach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdują postanowienia umów najmu i podnajmu, a także obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.
2. Wszystkie spory w powstałe w trakcie realizacji Programu rozwiązywane będą polubownie.

§ 10.

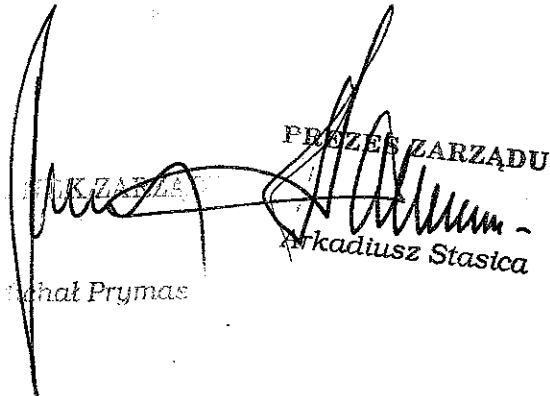
Traci moc Zarządzenie nr 11/2017 Zarządu spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie programu Miejskie Biuro Najmu.

§ 11.

Wykonanie niniejszego zarządzenia powierza się Dyrektorowi ds. Zasobów Lokalowych Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

§ 12.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


PRZEZ ZARZĄDU
Arkadiusz Stasica
Michał Prymas

Załączniki:

- wzór wniosku – załącznik nr 1

DYREKTOR
ds. FINANSOWYCH
Harasimowicz
Anna Harasimowicz

DYREKTOR
ds. Zasobów Lokalowych
Tomasz Gądryśiak

II. Informacje dotyczące osób objętych wnioskiem

LP	Nazwisko	Stosunek pokrewieństwa: żona/mąż, konkubina/konkubent, córka/syn, pasierb/pasierbica, matka/ojciec, teściowa/teść, siostra/brat, synowa/zięć, wnuczka/wnuk, dalsza rodzina, osoba obca	PESEL
	Imię		Stan cywilny (panna, kawaler, mężatka, żonaty, rozwódziony, rozwiedziona, wdowiec, wdowa, separacja sądowa)
1.		<i>wnioskodawca</i>	
2		
3		
4		
5		
6		
7		

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych dla potrzeb związanych z rozpatrzeniem oferty na najem lokalu z zasobu prywatnego przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Matejki 57, 60-770 Poznań (zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (j. t. Dz. U. z 2014r. poz. 1184 ze zm.) oraz na prowadzenie postępowania sprawdzającego powyższe dane.

data podpis wnioskodawcy