

INFORMACJA O NAJMIE INSTYTUCJONALNYM

w M.T.B.S. Sp. z o.o. Płock

1. **Najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego** jest to nowa forma najmu, będąca całkowitą nowością w naszym systemie prawnym, która została wprowadzona w życie ustawą z dnia 20.07.2017r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości z dniem 11.09.2017r., a w M.T.B.S. Sp. z o.o. z dniem **17.06.2020r.**

Umowa najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego jest pozakodeksową umową nazwaną. Jej pełną definicję zawiera wprowadzony 11.09.2017r. art. 19f ust.1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Według niej, przez umowę najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego należy rozumieć umowę zawieraną min. przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych, w tym także TBS-y, **na czas oznaczony**. Ustawodawca nie określił maksymalnego czasu jej trwania, w tym rodzaju umowy nie stosuje się art. 661 par. 1 kc, a M.T.B.S. Sp. z o.o. przyjął czas trwania umowy **15 lat**, przy czym jednocześnie M.T.B.S. Sp. z o.o. **nieodwołalnie** zobowiązuje się do przedłużenia niniejszej umowy na kolejny okres i okresy zawierając z Najemcą stosowny aneks pod warunkami wynikającymi z zawartej umowy tj :

- a) Najemca nie zalega na ostatni dzień obowiązywania umowy i nie zalegał przez cały okres trwania najmu z zapłatą czynszu i kosztów eksploatacyjnych, przez okres dłuższy niż trzy miesiące,
- b) Oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym Najemca dobrowolnie poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia lokalu złożone przez Najemcę zachowa ważność na okres przedłużenia najmu lub Najemca dostarczy nowe oświadczenie,
- c) Najemca oświadczy wolę przedłużenia najmu, a oświadczenie zostanie złożone w okresie od 6 miesięcy do 1 miesiąca przed terminem zakończenia umowy najmu instytucjonalnego.

Umowa najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego jest zawierana w formie pisemnej i wymaga dodatkowego załącznika – **oświadczenia w formie aktu notarialnego**, w którym Najemca dobrowolnie poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia lokalu mieszkalnego i jego wydania na podstawie tejże umowy w terminie wskazanym oraz że przyjął do wiadomości, że w razie takiej konieczności prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego jemu i osobom współzamieszkującym nie przysługuje.

Kaucja zabezpieczająca przy najmie instytucjonalnym wynosi nie więcej niż sześciokrotność miesięcznego czynszu.

Czynsz najmu instytucjonalnego w M.T.B.S. Sp. z o.o. w Płocku, zgodnie z uchwałą nr 16/ZW/2020 Zgromadzenia Wspólników z dnia 17.06.2020r. wynosi:

- 1) W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku wybudowanych

przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30.09.2009.:

w wysokości **4%** wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy w wysokości ogłaszanej w pierwszej połowie roku, z mocą obowiązującą na okresy roczne poczynając od 1 dnia, na który wskaźnik ogłoszono, liczoną miesięcznie lecz nie mniej niż **13,69 zł** netto miesięcznie za jeden m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,

- 2) W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku wybudowanych bez wykorzystania kredytu, o którym mowa w pkt. 1) :
w wysokości **5%** wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy w wysokości ogłaszanej w pierwszej połowie roku, z mocą obowiązującą na okresy roczne poczynając od 1 dnia, na który wskaźnik ogłoszono, liczoną miesięcznie lecz nie mniej niż **17,12 zł** netto miesięcznie za jeden m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

M.T.B.S. Sp. z o.o. w Płocku planuje przeznaczyć na tę formę najmu większość lokali mieszkalnych (około 5-15 lokali rocznie) odzyskiwanych poprzez rozwiązanie umowy najmu przez dotychczasowych najemców, czy też odzyskanych przez Spółkę w wyniku eksmisji, stąd też lokale te będą w różnym stanie technicznym, ale zawsze umożliwiającym ich eksploatację.

Termin składania wypełnionych wniosków (tylko pisemnie, kolejność składania wniosków nie ma znaczenia, liczy się data stempla pocztowego,) będzie podany w formie ogłoszeń, także na naszej stronie internetowej.

Kwalifikacja osób chętnych będzie się odbywała na podstawie zarejestrowanych *wniosków o wynajem instytucjonalny lokali mieszkalnych*, zgodnie z obowiązującym *Regulaminem wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego*.

Wymagane dokumenty do ubiegania się przez osoby fizyczne o najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego są dostępne w zakładce pn: „NAJEM INSTYTUCJONALNY”.

Wszelkie dodatkowe informacje można uzyskać w Siedzibie Spółki, Płock ul. Kwiatka 5, parter, pokój nr 03 lub pod telefonem 24-366-03-42 w dni robocze w godzinach 9.00 – 15.00, w czwartki do godz. 16.30.

*Prezes Zarządu Spółki
Mirosław Kłobukowski*