

Regulamin określający kryteria i tryb wynajmowania mieszkań

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Towarzystwo Budownictwa Społecznego działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 26.10.1995 r., o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 98 poz. 1070 z 2000 r. ze zmianami).
2. Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz.733 ze zmianami).
3. Ustawy z dnia 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94 poz.1037 ze zmianami).
4. Postanowień Aktu Założycielskiego OTBS Spółka z o.o.

ROZDZIAŁ II

WARUNKI NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBACH OSTROWSKIEGO TBS Sp. z o.o.

§ 2

Wnioski wstępne o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych składa się w biurze Ostrowskiego TBS w godzinach urzędowania.

§ 3

Zarząd Ostrowskiego TBS może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej, jeżeli:

1. Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

2. Posiada stałe źródło dochodów i spełnia warunek gwarantujący płatność czynszu i jego dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku przekracza:

- 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej osobowym

Wysokość najniższej emerytury ustalana będzie zgodnie z obwieszczeniem Prezesa ZUS zamieszczonego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” i będzie brana pod uwagę wg stanu prawnego z dnia rozpatrywania wniosków przez Komisję Kwalifikacyjną.

3. Dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w regionie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:

- o 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób

§ 4

Umowa najmu lokalu zawarta przez Ostrowskie TBS przewiduje obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja wpłacana jest przez najemcę na konto bankowe Ostrowskiego TBS nie później niż na 30 dni przed objęciem lokalu. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

§ 5

Pierwszeństwo w przydziale mieszkań z zasobów Ostrowskim TBS mają:

1. Osoby zajmujące mieszkania komunalne, które z chwilą uzyskania prawa do mieszkania znajdującego się w zasobach Ostrowskiego TBS zobowiązują się rozwiązać umowę najmu z Gminą i oddać wynajmowany lokal mieszkalny.
2. Osoby wskazane przez osoby partycypujące, które wniosły max. 30 % kosztów wartości mieszkania, wyliczonego na podstawie aktualnie obowiązującej wartości odtworzeniowej 1m², podawanej, co kwartał przez Wojewodę dla powiatu w którym znajdują się zasoby Ostrowskiego TBS.
3. Osoby zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych, (przebywanie w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi, zamieszkiwanie w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego, zamieszkiwanie w lokalach, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej), które jednocześnie spełniają warunki umożliwiające wynajem lokalu mieszkalnego w zasobach Ostrowskiego TBS.
4. Osoby poszkodowane wskutek klęsk żywiołowych, pożarów, katastrof budowlanych itp., oraz osoby, będące inwalidami, dla których lokale znajdujące się w zasobach Ostrowskiego TBS są lokalami przystosowanymi dla osób niepełnosprawnych.
5. Osoby, które były umieszczone na liście rezerwowej przy poprzedniej kwalifikacji i nie zrezygnowały z uzyskania mieszkania w Ostrowskim TBS.
6. Osoby znajdujące się na liście przydziału mieszkań sporządzonych przez Gminę, na terenie którym znajdują się zasoby Ostrowskie TBS i jednocześnie spełniają warunki umożliwiające wynajem lokalu mieszkalnego w zasobach Ostrowskiego TBS.
7. Osoby wykwaterowane w związku z realizacją budownictwa przez Ostrowskiego TBS.

ROZDZIAŁ III

KWALIFIKACJA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 6

1. Wnioski o wynajem lokali mieszkalnych składane w Ostrowskim TBS są rozpatrywane przez Komisję Kwalifikacyjną w terminie określonym przez Zarząd Spółki.
2. Komisję Kwalifikacyjną na wniosek Zarządu Spółki powołuje Zgromadzenie Wspólników lub Rada Nadzorcza Spółki, jeżeli Zgromadzenie Wspólników zrezygnuje ze swojego w tym zakresie uprawnienia. Komisja składa się z co najmniej 3 (trzech) osób, w tym przedstawiciela gminy na terenie której znajdują się zasoby mieszkaniowe oddawane w najem – o ile gmina skorzysta z tego uprawnienia. W Komisji może także zasiadać osoba wskazana przez Zarząd Spółki w charakterze doradczym, bez prawa głosu.
3. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja Kwalifikacyjna sporządza listę podstawową przyszłych najemców, stosownie do wielkości planowanych zasobów i zgodnie z warunkami określonymi w rozdz. II niniejszego Regulaminu. Komisja Kwalifikacyjna sporządza również listę rezerwową osób ubiegających się o najem mieszkań
4. Lista podstawowa osób zakwalifikowanych wynajmu mieszkania, oraz lista rezerwowa, po zatwierdzeniu ich przez Radę Nadzorczą podlegają ogłoszeniu poprzez wywieszenie jej na okres 1 m-ca w biurze Ostrowskiego TBS i Urzędzie Miejskim (na tablicy ogłoszeń w holu Urzędu).
5. Osoby, które złożyły wnioski o wynajem mieszkania, a nie zostały uwzględnione na listach, o których mowa w pkt 4, mogą złożyć umotywowane odwołanie w terminie 14 dni od dnia wywieszenia powyższych list. Odwołania składane są w biurze Ostrowskiego TBS.
6. Odwołania od decyzji Komisji Kwalifikacyjnej zaopiniowane przez Zarząd Spółki rozpatruje Rada Nadzorcza Spółki.
7. Decyzja Rady Nadzorczej Spółki jest ostateczna i nie podlega zaskarżeniu.

§ 7

1. Umieszczenie na liście podstawowej osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych nie rodzi zobowiązań Zarządu Ostrowskiego TBS do zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Z osobami zakwalifikowanymi i umieszczonymi na liście podstawowej najemców, a drugiej kolejności z osobami umieszczonymi na liście rezerwowej

Zarząd Spółki może podpisać umowy przedwstępne określające warunki objęcia przyszłego lokalu, umowy o partycypację w kosztach budowy lokalu, a w konsekwencji po wybudowaniu tychże lokali – umowy zasadnicze najmu.

3. Zarząd Spółki zawiadamia zainteresowane osoby o zakwalifikowaniu ich wniosków i umieszczeniu ich na liście podstawowej, zapraszając do biura Ostrowskiego TBS we wskazanym przez siebie terminie, celem omówienia warunków najmu mieszkań, oraz ustalenia miejsca lokalizacji (segment, piętro - w miarę możliwości) lokalu mieszkalnego, lub ustalenie jego w drodze losowania. Zarząd Spółki może w szczególnie uzasadnionych przypadkach samodzielnie ustalić lokalizację mieszkania w oparciu o kryteria takie jak wiek najemców czy stopień niepełnosprawności.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY WYNAJMU LOKALI I INNE OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO I NAJEMCÓW

§ 8

1. Zasiedlenie w planowanych zasobach Ostrowskiego TBS następuje na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy Najemcą a Zarządem Spółki, jako Wynajmującym.
2. Zawarcie opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu umowy jest możliwe po wpłaceniu przez najemcę na konto Spółki kaucji zabezpieczającej w wysokości 12 krotności czynszu.
3. Czynsze najmu lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Ostrowskiego TBS są ustalane w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki właściwe ze względu na położenie zasobów mieszkaniowych i są skalkulowane tak, że ich suma dla całych zasobów, będących własnością Ostrowskiego TBS, pokrywa koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
4. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do Ostrowskiego TBS maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych, nie może być większa w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 9

1. Najemca jest obowiązany składać w Ostrowskim TBS raz na 2 lata w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim.
2. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować Ostrowskie TBS o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie Ostrowskiego TBS przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowego Urzędu Skarbowego wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
4. W razie:
 - nie złożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1 Ostrowskie TBS ma prawo wypowiedzieć umowę najmu
 - złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Ostrowskie TBS wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić Ostrowskiemu TBS miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana
 - jeżeli najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 3 ust. 3 Ostrowskie TBS może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny
5. W sprawach dotyczących 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 przechowywane, w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednie przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734 ze zmianami), dotyczące deklarowanych dochodów przy ustalaniu wysokości tych dochodów.

§ 10

1. Wynajmujący powinien objąć przydzielone mu mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.

2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
 - a) zawarcie umowy najmu,
 - b) podpisanie przez wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego
3. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w ust. 1 powoduje wygaśnięcie prawa do przydzielonego przez Ostrowskie TBS mieszkania i tym samym unieważnienie umowy najmu.
4. Na uzasadnioną prośbę wynajmującego Zarząd Ostrowskiego TBS może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dalej jednak niż o jeden miesiąc. Ustalenie powyższe nie wstrzymuje płatności czynszu za przesunięty termin.

ROZDZIAŁ VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem, umową spółki, rozdziałem 4 ustawy o formach popierania budownictwa mieszkaniowego stosuje się przepisy ustawowe.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.