

Regulamin
kwalfikacji przyszłych najemców
i zasad wynajmowania mieszkań
stanowiących własność
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
w Częstochowie
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

I Zasady kwalifikacji przyszłych najemców

§ 1

Najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego w Częstochowie Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (nazywanego dalej własnością Towarzystwa) może być wyłącznie osoba fizyczna, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie tej samej miejscowości (z zastrzeżeniem § 4),
- 2) osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu zasobów Towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega,
- 3) dochód gospodarstwa domowego na dzień składania wniosku i w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie ogłoszonego przez Prezesa GUS przed dniem zawarcia umowy najmu więcej niż :
 - o 20% (dwadzieścia procent) w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - o 80% (osiemdziesiąt procent) w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - o dalsze 40% (czterdzieści procent) na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

§ 2

Podstawą kwalifikacji osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Towarzystwa jest złożenie wniosku zawierającego:

1. Wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
2. Oświadczenie o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami dokumentującymi wykazaną kwotę.
3. Informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

§ 3

1. Wnioski składa się w siedzibie Towarzystwa.
2. Termin i miejsce składania wniosku podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Towarzystwa oraz na jego stronie internetowej.
3. W okresach pomiędzy ogłaszanymi terminami składania wniosków Towarzystwo przyjmuje wstępne akcesy od osób zainteresowanych możliwością ubiegania się o mieszkanie będące własnością Towarzystwa.
4. Towarzystwo może również powiadomić w formie przesyłki listowej osoby, które najwcześniej złożyły wstępne akcesy do wynajmu lokali.
5. Ilość powiadomień winna zapewniać złożenie takiej liczby wniosków, która zagwarantuje rozdysponowanie przez Komisję Kwalifikacyjną wszystkich lokali.

§ 4

Jeżeli wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiadają w chwili złożenia wniosku tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, winien dołączyć do wniosku oświadczenie o zobowiązaniu do wyzbycia się tytułu prawnego do tego lokalu z dniem objęcia lokalu będącego własnością Towarzystwa.

§ 5

Przy ustalaniu imiennego wykazu osób wytypowanych do zawarcia umowy najmu mieszkania będzie miała zastosowanie niżej określona kolejność przydziału (z zastrzeżeniem §7 ust. 2):

1. Osoby których dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego na dzień składania wniosku i w dniu zawarcia umowy najmu nie jest niższy od kwoty stanowiącej 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Kryterium to stosowane będzie w pierwszej kolejności, przed innymi, niżej wymienionymi.

2. Osoby fizyczne partycypujące w kosztach budowy i osoby fizyczne wskazane przez partycypanta będącego osobą prawną, zgodnie z zawartymi umowami o partycypację, przy czym wytypowanie partycypantów i zarezerwowana dla tej opcji ilość mieszkań będzie określana w oparciu o zasady rozdziału IV.
3. Osoby mające tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność Gminy z zastrzeżeniem § 4.
4. Inne osoby, które spełniają kryteria określone w § 1.

II Komisja Kwalifikacyjna

§ 6

1. Komisja Kwalifikacyjna (zwana dalej Komisją) składa się z pięciu członków - trzech wskazanych przez Zgromadzenie Wspólników i dwóch wskazanych przez Zarząd Spółki.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej, Zarządu Spółki, osoby ubiegające się o najem i ich bliscy krewni.
3. Komisję powołuje w formie uchwały Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa.
4. Każdy z członków Komisji może być odwołany na wniosek organu wskazującego.
5. Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeby na wniosek Zarządu Spółki.

III Sporządzanie list osób zakwalifikowanych do najmu mieszkań stanowiących własność Towarzystwa

§ 7

1. Komisja dokonuje kwalifikacji wniosków zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
2. Przy kwalifikowaniu wniosków Komisja bierze pod uwagę kolejność składania wniosków.

§ 8

Komisja, najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od daty zakończenia przyjmowania wniosków o najem lokali będących własnością Towarzystwa i zakończeniu procedury kwalifikacji, tworzy projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu z podaniem typu i lokalizacji mieszkania.

§ 9

1. Projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu ogłasza się poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Towarzystwa oraz jego stronie internetowej.
2. Ubiegający się o mieszkanie będące własnością Towarzystwa mogą składać pisemne odwołanie dotyczące projektu listy w ciągu 14 dni od daty jej zamieszczenia. Odwołaniu nie podlega lokalizacja.
3. Odwołanie od uchwały Komisji rozpatruje Zarząd Spółki na posiedzeniu odwoławczym przy udziale przedstawiciela Zgromadzenia Wspólników.
4. Odwołania złożone po upływie terminu, o którym mowa w ustępie 2, nie podlegają rozpatrzeniu.
5. Po rozpatrzeniu odwołań (w terminie 30 dni od daty złożenia) projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu staje się listą ostateczną z chwilą podpisania protokołu z posiedzenia odwoławczego.
6. Lista ostateczna jest ogłaszana w sposób określony w ustępie 1.
7. Umieszczenie na liście ostatecznej nie rodzi zobowiązania Towarzystwa do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadkach:
 - a) niewywiązania się uczestnika z zapisów umowy o partycypację w kosztach budowy mieszkania lub rozwiązania umowy o partycypację,
 - b) niespełnienia kryteriów z § 1 w momencie przystąpienia do zawarcia umowy najmu,

IV Partycypacja w kosztach budowy mieszkań

§ 10

1. Towarzystwo jest uprawnione do ogłaszania naboru uczestników.
2. Uczestnikiem może być osoba fizyczna, która zawarła z Towarzystwem umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
3. Uczestnikiem może być również pracodawca, który działa w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swych pracowników, a także osoba prawna, mająca interes w uzyskaniu lokali przez wskazane przez nią osoby trzecie.
4. Uczestnik winien zadeklarować powierzenie Towarzystwu własnych środków finansowych na realizowaną przez Towarzystwo budowę lokalu mieszkalnego oraz zawrzeć z Towarzystwem umowę o partycypację.
5. Zasady partycypacji określa umowa o partycypację zawarta pomiędzy uczestnikiem a Towarzystwem.
6. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi uczestnikowi, o którym mowa w ust. 2., nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek

- aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
7. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
 8. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.
 9. Dla partycypantów Towarzystwo może przeznaczyć do 100% lokali przewidzianych do realizacji w ramach danego zadania inwestycyjnego. Informację o ilości lokali przeznaczonych dla partycypantów Towarzystwo zamieści w ogłoszeniach o naborze ofert partycypacyjnych.
 10. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób fizycznych, o których mowa w §10 pkt 2, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy mieszkania, zaś w przypadku partycypanta o którym mowa w §10 pkt 3, nie może przekroczyć 100% kosztów budowy lokalu lub lokali o przyznanie których partycypant się ubiega. Zarząd Towarzystwa ma prawo ustalić minimalną kwotę partycypacji, poniżej której złożone oferty nie będą uwzględniane. Informację o minimalnej kwocie partycypacji Towarzystwo zamieści w ogłoszeniach o naborze ofert partycypacyjnych.

§ 11

1. Towarzystwo ogłasza nabór ofert partycypacyjnych z chwilą skompletowania dokumentacji projektowej określającej typy lokali i ich wartość określoną w oparciu kosztorys inwestorski.
2. Termin składania ofert partycypacyjnych podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Towarzystwa oraz jego stronie internetowej.
3. Zainteresowani mają zapewniony w siedzibie Towarzystwa wgląd do wyciągu z dokumentacji projektowej określającego typy i dane kosztowe każdego z lokali w budynku, wykonane w oparciu o kosztorys inwestorski.

§ 12

1. Oferty partycypacyjne winny być składane w zamkniętych kopertach z napisem „Oferta partycypacyjna” i złożone w sekretariacie Towarzystwa.
2. Zainteresowani partycypacją podają w swoich ofertach proponowany wskaźnik partycypacji, typ i lokalizację mieszkania oraz wynikającą z tego tytułu kwotę partycypacji, z zastrzeżeniem §10 pkt 8 . Kompletna

oferta składa się z wypełnionego druku „Oferta partycypacyjna” i wniosku.

3. Oferty zostaną komisyjnie otwarte i rozpatrzone na protokołowanym posiedzeniu kwalifikacyjnym Zarządu Spółki. O terminie posiedzenia kwalifikacyjnego Zarządu Spółki Towarzystwo powiadamia Zgromadzenie Wspólników, które może wyznaczyć do postępowania rozpatrującego oferty partycypacyjne swojego reprezentanta.
4. Zarząd Spółki nie rozpatruje ofert niekompletnych i zawierających wnioski wskazujące na niespełnienie warunków określonych w § 1 ustęp 3, jak również ofert, w których zaproponowano niższą kwotę partycypacji niż minimum ustalone przez Zarząd Towarzystwa.
5. Z posiedzenia kwalifikacyjnego Zarząd Spółki zestawia listę osób fizycznych lub prawnych uprawnionych do zawarcia umowy o partycypację.
6. O kolejności na liście będzie decydowała określona w ofercie kwota partycypacji. W pierwszej kolejności kwalifikowane będą osoby, które zaoferowały maksymalną kwotę partycypacji dla określonego typu mieszkania. Osoby, które zaoferują niższą kwotę partycypacji, a nie zostaną zakwalifikowane z uwagi na brak lokali, zostaną umieszczone na liście rezerwowej.
7. W przypadku gdy inwestycja będzie obejmowała budowę podziemnych parkingów lub podziemnych garaży, partycypanci, którzy zostali zakwalifikowani uzyskują prawo do zawarcia umowy najmu na miejsce parkingowe lub garaż.

§ 13.

1. Informację o zawartych umowach o partycypację i wywiązaniu się partycypanta z jej postanowień Zarząd Spółki przekazuje Komisji.
2. Umowa o partycypację jest odpowiednikiem wniosku, o którym mowa w § 2.
3. Komisja w odniesieniu do partycypanta, o którym mowa w §10 ust 2, rozpatruje spełnienie przez niego wymogów określonych w §1, z zastrzeżeniem zasad określonych w § 5.

V Zasady zasiedlania mieszkań

§ 14

Zarząd Spółki dokonuje wynajmu mieszkań osobom umieszczonym na listach ostatecznych.

§ 15

Podpisanie umowy najmu z osobą umieszczoną na liście ostatecznej jest uzależnione od spełnienia n/w wymaganych warunków finansowych, w terminach określonych przez Towarzystwo:

- a) wpłacenia kaucji wynoszącej 12-krotność miesięcznego czynszu wg przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego
- b) powierzenia Towarzystwu pełnej kwoty partycypacji (dotyczy osób fizycznych lub prawnych (partycypantów), które zawarły z Towarzystwem umowę o partycypację w kosztach budowy mieszkania),
- c) złożenia zaświadczenia o dochodach gospodarstwa domowego z miesiąca poprzedzającego datę zawarcia umowy najmu, potwierdzającego spełnienie wymogów określonych w § 1 ustęp 3,

Towarzystwo określa termin podpisania umowy najmu. Zawarcie umowy jest równoznaczne z oddaniem mieszkania do dyspozycji najemcy.

§ 16

1. Najemca powinien objąć wynajęte mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty oddania mieszkania do jego dyspozycji.
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
 - a) podpisanie przez najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego
 - b) zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób wyszczególnionych w umowie

VI Zamiany mieszkań stanowiących własność Towarzystwa

§ 17

1. Osoby ubiegające się o dobrowolną zamianę mieszkania składają do Towarzystwa wnioski o zamianę, które są rozpatrywane i załatwiane przez Zarząd Spółki.
2. Rozliczenia finansowe przy realizacji wzajemnych zamian mieszkań są dokonywane przez strony tych zamian przy udziale Towarzystwa.

§ 18

1. Wnioski o zamianę na inny typ i lokalizację mieszkania są rozpatrywane i załatwiane przez Zarząd Spółki, który określa lokalizację w kolejnym oddawanym do użytkowania budynku będącym własnością Towarzystwa.
2. Po uzyskaniu przez wnioskodawcę innego mieszkania, zwolnione przez niego mieszkanie zostaje oddane przez zarząd Spółki do dyspozycji Komisji.

VII Postanowienia Końcowe

§ 19

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r. nr 98, poz. 1070 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity-Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz Kodeksu Cywilnego o najmie.

RADCA PRAWNY

mgr Joanna Rudzińska-Sofińska

Naczelnik Wydziału
Mienia i Nadzoru Właściwości

inż. Małgorzata Kosińska

RADCA PRAWNY JACEK MROZIŃSKI

mgr Agnieszka Posytek-Zagórska

RADCA PRAWNY