

**Nazwa sprawy**

**Najem lokali mieszkalnych stanowiących własność ZGM TBS**

**I. Podstawa Prawna**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Uchwała nr 30/2011 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Częstochowie Sp. z o.o. z dnia 27 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu najmu lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS.

Uchwała nr 15/2009 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 grudnia 2009r. ZGM TBS sp. z o. o. w Częstochowie.

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 (z późn. zm.).

**Informacje**

Najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność ZGM TBS w Częstochowie 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 (jeżeli wnioskodawca lub osoba zgłaszana do wspólnego zamieszkania posiadają w chwili złożenia 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 ZGM TBS w Częstochowie,
- 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 zamiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu zasobów Towarzystwa, w którym 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 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Przy ustalaniu imiennego wykazu osób wytypowanych do zawarcia umowy najmu mieszkania będzie miała zastosowanie niżej określona kolejność przydziału (z zastrzeżeniem, że przy kwalifikowaniu wniosków Komisja bierze pod uwagę kolejność składania wniosków).

Osoby których przychód 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.

### **Podpisanie umowy**

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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- b) złożenia zaświadczenia o dochodach gospodarstwa domowego z miesiąca poprzedzającego datę zawarcia umowy najmu, potwierdzającego spełnienie wymogów (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 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym, o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym, o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób).

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

Najemca powinien objąć wynajęte mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty oddania mieszkania do jego dyspozycji.

Przez objęcie mieszkania należy rozumieć: podpisanie przez najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego, zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób wyszczególnionych w umowie.

## **II. Wymagane załączniki**

[wniosek o najem mieszkania](#)

### **III. Dokumenty do wglądu**

Dowód osobisty

### **IV. Termin załatwienia sprawy**

Termin składania wniosków podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy i Towarzystwa oraz na jego stronie internetowej.

Komisja Kwalifikacyjna 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.

Projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu ogłasza się poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy i Towarzystwa oraz na jego stronie internetowej.

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.

Odwołanie od uchwały Komisji rozpatruje Zarząd Spółki na posiedzeniu odwoławczym przy udziale przedstawiciela Zgromadzenia Wspólników.

Odwołania złożone po terminie nie podlegają rozpatrzeniu.

Po rozpatrzeniu odwołań (w terminie 30 dni od daty złożenia) projekt listy osób zakwalifikowanych od objęcia lokalu staje się listą ostateczną z chwilą podpisania protokołu z posiedzenia odwoławczego.

Lista ostateczna jest ogłaszana poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy i Towarzystwa oraz na jego stronie internetowej.

Umieszczenie na liście ostatecznej nie rodzi zobowiązania Towarzystwa do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku niespełnienia kryteriów obowiązkowych przez najemcę.

### **V. Miejsce załatwienia sprawy**

**Siedziba Spółki**  
**ZGM TBS**

ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 24 pokój nr 3  
42-217 Częstochowa

centr. tel.: 34 368 24 61 wew. 44 lub 54  
fax.34 365 12 90

e-mail: [sekretariat@zgm-tbs.czyst.pl](mailto:sekretariat@zgm-tbs.czyst.pl)

Strona Internetowa: [www.zgm-tbs.czyst.pl](http://www.zgm-tbs.czyst.pl)

### **VI. Godziny pracy**

poniedziałek - piątek w godz. 7<sup>00</sup> - 15<sup>00</sup>  
dyżury członków Zarządu w każdy wtorek godz. 15<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>