

załącznik nr 2 do
uchwały nr1/XII/2022 Zarządu
ZGM TBS Sp. z o.o. w Częstochowie
z dn. 21 grudnia 2022r.

REGULAMIN

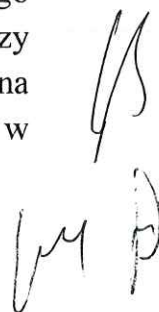
kwalifikacji przyszłych najemców i zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Częstochowie Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

(tekst jednolity wg stanu na dzień: 21.12.2022r.)

I. Zasady kwalifikacji przyszłych najemców

§ 1.

1. Najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Częstochowie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie (zwanej dalej „Towarzystwem”) może być wyłącznie osoba fizyczna, jeżeli:
 - a) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości (z zastrzeżeniem § 3 ust. 4),
 - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (zwany dalej „BGK”) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy o partycypacje, nie przekracza 1,3 ostatniego ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż:
 - o 5% (pięć procent) w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - o 55% (pięćdziesiąt pięć procent) w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - o dalsze 35% (trzydzieści pięć procent) na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
 - c) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt b, nie przekracza:
 - 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,



- 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2,
- d) (*uchylony*).
2. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny należący do jego zasobów osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej 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 miejsca położenia zasobów Towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

§ 2.

1. Przy ustalaniu listy osób wytypowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego będą miały zastosowanie następujące kryteria:
- a) wysokość dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego, który na dzień składania wniosku nie może być niższy od kwoty stanowiącej 175% kwoty najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) wysokość dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego, który na dzień składania wniosku nie może być niższy od kwoty stanowiącej 125% kwoty najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Przy ustalaniu listy, o której mowa w ust. 1, Towarzystwo może stosować dodatkowe kryteria:
- a) warunki mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - b) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego własność Gminy Miasta Częstochowy,
 - c) kwalifikacje zawodowe wnioskodawcy, w szczególności w zakresie prawa do wykonywania zawodu lekarza w specjalności istotnej dla potrzeb lokalnej społeczności, stwierdzonych przez dyrektora szpitala, dla którego organem założycielskim jest Gmina Częstochowa.

§ 3.

1. Podstawą kwalifikacji osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Towarzystwa (zwanymi dalej „wnioskodawcami”) jest złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego, zawierającego:
- a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - b) deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo

Handwritten signatures and initials:
 GS
 JWP

- urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania,
- c) informacje o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- d) *(uchylony)*.
2. W sytuacji, w której osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Towarzystwa powołuje się na kryterium kwalifikacji zawodowych wskazane w § 2 ust. 2 lit. c, do wniosku o którym mowa w § 3 ust. 1, załącza pozytywną opinię dyrektora szpitala, dla którego organem założycielskim jest Gmina Miasto Częstochowa, potwierdzającą, że zatrudnienie lekarza jest szczególnie uzasadnione z uwagi na kwalifikacje lekarza lub braki kadrowe szpitala.
3. *(uchylony)*
4. Jeżeli wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada w chwili złożenia wniosku tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć do wniosku oświadczenie o zobowiązaniu do wyzbycia się, z dniem objęcia lokalu mieszkalnego będącego własnością Towarzystwa, tytułu prawnego do tego lokalu.
5. Najemca jest obowiązany informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 4.

1. Wnioski, o których mowa w § 2 niniejszego regulaminu składane są w siedzibie Towarzystwa.
2. Termin i miejsce składania wniosków podawany jest po publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie i na stronie internetowej Towarzystwa oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

II. Komisja Kwalifikacyjna, lista osób zakwalifikowanych, odwołania od decyzji

§ 5.

1. Kwalifikacji wniosków o najem lokalu mieszkalnego, zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu dokonuje Komisja Kwalifikacyjna.
2. Skład, tryb powoływania członków Komisji oraz sposób działania Komisji określa Regulamin Pracy Komisji Kwalifikacyjnej.

§ 6.

1. Komisja najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od daty zakończenia przyjmowania wniosków o najem lokali mieszkalnych będących własnością Towarzystwa i zakończenia procedury kwalifikacji, tworzy projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu z podaniem typu (powierzchni użytkowej) i lokalizacji lokalu mieszkalnego.
2. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podaje się do publicznej wiadomości w formie określonej w § 4 ust. 2.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

§ 7.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego będącego własnością Towarzystwa mogą składać pisemne odwołania dotyczące projektu listy, o której mowa w § 6 ust. 1, w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia.
2. Odwołania rozpatruje Zarząd Towarzystwa na posiedzeniu odwoławczym, przy udziale przedstawiciela Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa, w terminie 30 dni od upływu terminu o którym mowa w ust. 1.
3. Odwołania złożone po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 Zarząd Towarzystwa pozostawia bez rozpoznania.
4. Po rozpatrzeniu odwołań, z chwilą podpisania protokołu z posiedzenia odwoławczego, projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystwa staje się ostateczny.
5. Ostateczna lista osób zakwalifikowanych do podpisania umowy najmu podana jest do publicznej wiadomości w sposób określony w § 4 ust. 2.
6. Umieszczenie na liście ostatecznej nie rodzi po stronie Towarzystwa zobowiązania do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku, gdy osoba w momencie przystąpienia do zawarcia umowy najmu lokalu nie spełnia kryteriów określonych w § 1.

III. Zasady partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych**§ 8.**

1. Partycypant może zawrzeć z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
2. Partycypantem może być:
 - a) osoba fizyczna,
 - b) pracodawca – działający w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników,
 - c) osoba mająca interes w uzyskaniu lokalu mieszkalnego przez wskazane przez nią osoby trzecie,
 - d) powiat, gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego – działający w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym,
 - e) organizacja pożytku publicznego w sytuacji gdy w lokalu zamierza realizować następujące cele:
 - prowadzenie w lokalu mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej,
 - ulokowanie w lokalu placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.
3. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób fizycznych w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu



finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.

4. Zasady partycypacji określa umowa o partycypację zawarta pomiędzy partycypantem a Towarzystwem.
5. W przypadku zakończenia stosunku najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi na rzecz partycypanta będącego osobą fizyczną nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu oblicza się według wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n / 4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- P_z – kwota zwracanej partycypacji,
 P_w – kwota wpłaconej partycypacji,
 C_z – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1779) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,
 C_w – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,
 n – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.
6. W przypadku, gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym partycypantem, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
 7. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego partycypanta kwoty partycypacji w wysokości wpłaconej poprzedniemu partycypantowi.

§ 9.

1. Towarzystwo jest uprawnione do ogłaszania naboru ofert partycypacyjnych z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę nowego budynku stanowiącego

własność Towarzystwa oraz dysponowania, opróżnionym i przekazanym przez dotychczasowego partycypanta, lokalem mieszkalnym.

2. Towarzystwo ma prawo ustalić:
 - a) wskaźnik procentowy kosztów budowy lokalu, na podstawie którego ustalana jest kwota partycypacji, zgodnie z zasadami określonymi w § 8,
 - b) termin wpłaty pełnej kwoty partycypacji, o której mowa w lit. a).
3. Zainteresowani partycypacją i uzyskaniem lokalu mieszkalnego mają zapewniony wgląd do dokumentacji projektowej danego lokalu mieszkalnego oraz uzyskanie wszystkich informacji na temat kosztów w siedzibie Towarzystwa.

§ 10.

1. Podmioty zainteresowane partycypacją podają w swoich ofertach lokalizację lokalu mieszkalnego, wymagany wskaźnik procentowy i wynikającą z tego tytułu kwotę partycypacji oraz deklarowany termin wpłaty wymaganej kwoty partycypacji w pełnej wysokości.
2. Termin składania ofert partycypacyjnych podany jest przez Zarząd Towarzystwa do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie i na stronie internetowej Towarzystwa.
3. Kompletna oferta składa się z wypełnionego druku „Oferta partycypacyjna” oraz wypełnionego wniosku wraz z załącznikami, których wzory określa Zarząd Towarzystwa.
4. Oferty partycypacyjne składane są w kancelarii Towarzystwa w postaci zamkniętych kopert z napisem „Oferta Partycypacyjna”.
5. Oferty partycypacyjne zostają komisyjne otwarte i rozpatrzone na protokołowanym posiedzeniu kwalifikacyjnym Zarządu Towarzystwa.
6. Zarząd Towarzystwa może ustalić dodatkowe kryteria ustalania pierwszeństwa rozpatrywania ofert oraz ich wagę, dotyczące deklarowanego terminu wpłaty pełnej wymaganej kwoty partycypacji oraz kwalifikacji zawodowych oferenta, w szczególności w zakresie prawa do wykonywania zawodu lekarza w specjalności istotnej dla potrzeb lokalnej społeczności, stwierdzonych przez dyrektora szpitala, dla którego organem założycielskim jest Gmina Miasto Częstochowa, z uwzględnieniem kryteriów, o których mowa w § 1, § 2, § 3 niniejszego regulaminu.
7. Zarząd Towarzystwa pozostawia bez rozpoznania oferty partycypacyjne niekompletne oraz zawierające wniosek wskazujący na niespełnienie warunków określonych w § 1, § 2, § 3 jak również oferty, w których zaproponowano niższy niż ustalony wskaźnik i kwotę partycypacji.
8. Na posiedzeniu, o którym mowa w ust. 5, Zarząd Towarzystwa ustala listę osób uprawnionych do zawarcia umowy o partycypację.
9. Wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o partycypację podany jest do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.
10. Od decyzji Zarządu Towarzystwa odwołanie nie przysługuje.



11. Wywiązanie się partycypanta z warunków umowy o partycypację uprawnia partycypanta do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 11 ust. 3 niniejszego regulaminu.

IV. Zasady zasiedlania lokali mieszkalnych

§ 11.

1. Zarząd Towarzystwa dokonuje zasiedlania lokali mieszkalnych po podpisaniu umowy najmu.
2. Podpisanie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście ostatecznej, o której mowa w § 7 ust. 5 uzależnione jest od spełnienia, w terminie określonym przez Towarzystwo, następujących warunków:
 - a) wpłacenia kaucji mieszkaniowej w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610),
 - b) *(uchylony)*.
3. Podpisanie umowy najmu lokalu mieszkalnego z partycypantem, o którym mowa w § 10 ust. 8 uzależnione jest od spełnienia w terminie określonym przez Towarzystwo następujących warunków:
 - a) powierzenia Towarzystwu pełnej kwoty partycypacji, zgodnie z postanowieniami umowy o partycypację,
 - b) wpłacenia kaucji mieszkaniowej w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu – zgodnie z uchwałą Zarządu Towarzystwa,
 - c) *(uchylony)*.

§ 12.

1. Termin podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego określa Zarząd Towarzystwa.
2. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, jest równoznaczne z oddaniem lokalu mieszkalnego do dyspozycji najemcy.
3. Najemca jest zobowiązany objąć lokal mieszkalny z chwilą podpisania umowy, o której mowa w ust. 1.
4. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
 - a) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego oraz,
 - b) zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób wyszczególnionych w umowie najmu.



V. Obowiązki najemców w zakresie informowania o dochodach i uprawnienia Towarzystwa z tym związane

§ 13.

1. *(uchylony)*.
2. *(uchylony)*.
3. W przypadku złożenia przez najemcę, w deklaracji, oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
4. *(uchylony)*.
5. *(uchylony)*.
6. *(uchylony)*.
7. Jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.
8. *(uchylony)*.
9. *(uchylony)*.

VI. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 14.

1. Osoby ubiegające się o dobrowolną zamianę lokali mieszkalnych składają wnioski o zamianę lokalu, które są rozpatrywane przez Zarząd Towarzystwa.
2. Wnioski osób ubiegających się o zamianę lokali mieszkalnych, które zadeklarują spłatę zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych istniejących na koncie danego lokalu rozpatrywane są w pierwszej kolejności.
3. Rozliczenia finansowe przy realizacji dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych dokonywane są przez strony przy udziale Towarzystwa.
4. Udział Towarzystwa o którym mowa w ust. 3 obejmuje w szczególności:
 - a) rozliczenie kaucji mieszkaniowej lokatorów,
 - b) rozliczanie zobowiązań z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych,
 - c) rozliczenie wpłaconej kwoty partycypacji.

§ 15.

W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu do:

- 1) dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy

ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,


- 2) nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w pkt 1
- stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.


VII. Postanowienia końcowe

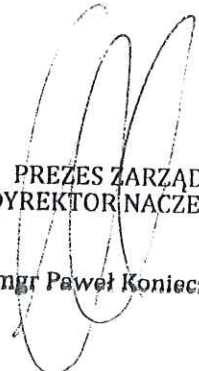
§ 16.

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem znajdują zastosowanie przepisy:

- a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- b) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- c) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.


CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Szymon Grzyb


CZŁONEK ZARZĄDU
DYREKTOR
DS. WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
mgr Sebastian Rozpondek


PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR NACZELNY
mgr Paweł Konieczny