

REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ

w zasobach Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Regulamin niniejszy ustala kryteria i tryb przeznaczania mieszkań najemcom ubiegającym się o prawo wynajmowania z zasobu mieszkaniowego Spółki wybudowanego w ramach finansowania zwrotnego oraz środków własnych i kredytu bankowego.

II. ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH WYBUDOWANYCH Z WYKORZYSTANIEM FINANSOWANIA ZWROTNEGO.

§ 2

- 1. Zasoby mieszkaniowe Spółki służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miasto Suwałki.*
- 2. Spółka wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Miasto Suwałki na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.*
- 3. Pierwszeństwo w zawarciu ze Spółką umowy najmu lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2 oraz ust. 5 mają:*
 - 1) osoby niepełnosprawne – w zakresie mieszkań dostosowanych do osób niepełnosprawnych, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, a które jednocześnie spełniają warunki do uzyskania mieszkania,*
 - 2) studenci ostatniego roku studiów oraz absolwenci szkół wyższych w wieku do 30 lat, którzy prowadzą na terenie Suwałk działalność gospodarczą,*
 - 3) osoby fizyczne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w wysokości co najmniej 15%, które jednocześnie spełniają pozostałe wymagania dla uzyskania mieszkania,*
 - 4) pracodawcy, a także inne osoby prawne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego i które wskażą osoby najemców spełniających warunki do uzyskania mieszkań.*

4. Spółka może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego 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 Suwałkach,
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie przekracza:
 - a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie podlaskim oraz współczynnika 1, 2.
5. Spółka może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach 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.
6. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być wyodrębnione na własność.
7. Zmiany powyższych kryteriów określone ustawą lub innymi obowiązującymi przepisami nie wymagają zmiany aktu założycielskiego Spółki.

§ 3

1. Najemca jest zobowiązany składać Spółce raz na dwa lata w terminie do 31 maja danego roku, deklarację o przeciętnym miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. W razie:
 - 1) niezłożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, Spółka może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu,

- 2) wykazania w deklaracji dochodów przekraczających wysokość określoną w § 2 ust. 4 pkt 2 regulaminu, Spółka wypowiedzi umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w § 2 ust. 4 pkt 2 regulaminu,
 - 3) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Spółka może wypowiedzieć umowę w części dotyczącej czynszu lub umowę najmu,
 - 4) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą Spółka wypowiedzi 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% (dwieście procent) czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
3. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych oraz akty wykonawcze do tej ustawy, dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości tych dodatków.
4. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują właściwe przepisy.

§ 4

1. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników i są kalkulowane tak, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontu budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych Spółki, czynsz w skali roku nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

**III. ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH WYBUDOWANYCH ZE
ŚRODKÓW WŁASNYCH LUB KREDYTU BANKOWEGO
(BEZ FINANSOWANIA ZWROTNEGO).**

§ 5

- 1. Lokale mieszkalne wybudowane ze środków własnych lub kredytu bankowego przeznaczają się na wynajem pod warunkiem zobowiązania się najemcy będącego osobą fizyczną do wykupienia mieszkania.*
- 2. Najemca powinien spełnić pozostałe warunki z niniejszego regulaminu.*

§ 6

Lokale wymienione w § 5 mogą być wynajęte osobom posiadającym centrum interesów osobistych lub gospodarczych (centrum życiowe) na terenie Gminy Miasto Suwałki, po uprzednim złożeniu wniosku o najem lokalu, oświadczeń o dochodach oraz uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Kwalifikacyjnej.

§ 7

Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego w zasobach Spółki przysługuje:

- 1. Studentom ostatniego roku studiów oraz absolwentom szkół wyższych w wieku do 30 lat, którzy prowadzą na terenie Suwałk działalność gospodarczą.*
- 2. Osobom w wieku do 35 lat wychowującym dzieci, będące dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Suwałki, nie posiadający zaległości czynszowych, opłacających regularnie czynsz i przestrzegających regulaminu porządku domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania, przy czym w przypadku zawarcia umowy najmu oraz przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zobowiązani będą przekazać lokal dotychczasowy.*
- 3. Osobom w wieku do 35 lat wychowującym dzieci, ubiegającym się o najem lokalu komunalnego, których wniosek został rozpatrzony negatywnie wyłącznie z uwagi na przekroczenie kryteriów dochodowych.*

4. Osobom posiadającym orzeczoną niesprawność narządu ruchu, popartą odpowiednim dokumentem wydanym przez organ do tego uprawniony (w ramach zasobu przystosowanego dla osób niepełnosprawnych).
5. Osobom pełnoletnim nie posiadającym samodzielnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zamieszkujące z innymi osobami, które są najemcami lub właścicielami lokalu na terenie Gminy Miasto Suwałki.
6. W przypadku braku kandydatów określonych w ust. 1 - 5 najem lokalu mieszkalnego może być dokonany z pominięciem powyższych zasad.

§ 8

Lokale mieszkalne nie mogą być wynajmowane wnioskodawcom, którzy:

- 1) posiadają zaległości w opłacie czynszu lub opłat niezależnych w wysokości 2 miesięcznego czynszu w okresie 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego,
- 2) dopuszczali się w ciągu dwóch lat od dnia złożenia wniosku uporczywego naruszania regulaminu porządku domowego, co skutkowało uzasadnioną interwencją policji lub zarządcy budynku,
- 3) w okresie 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku korzystały z dodatku mieszkaniowego,
- 4) nie posiadają zdolności finansowej na utrzymanie mieszkania w zasobach Spółki.

§ 9

1. Wnioskodawcy, spełniający wymagania, o których mowa w § 7 i 8 powinni osiągać średniomiesięczny dochód umożliwiający terminową płatność czynszu i utrzymanie lokalu oraz dokonywania wpłat na poczet ceny zakupu lokalu.
2. Średniomiesięczny dochód członków gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego ze środków innych niż finansowanie zwrotne, określa § 2 ust. 4 pkt 2 regulaminu.

§ 10

Wzór wniosku o najem lokalu, oświadczenia o dochodach, punktacji przy rozpatrywaniu wniosku, oceny zdolności finansowej wnioskodawcy, kwotę wkładu początkowego budowy lokalu mieszkalnego, sposób wpłat pozostałej części ceny zakupu lokalu oraz sposobu zabezpieczenia umowy najmu i umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, ustala Zarząd Spółki.

§ 11

Czynsz za najem lokalu mieszkalnego oraz kwota opłat niezależnych nie może przekraczać kosztów eksploatacji lokalu i bieżących remontów budynku.

§ 12

Pierwsza wpłata na poczet ceny zakupu mieszkania uiszczana przed zawarciem umowy najmu oraz przedwstępnej nie może być niższa niż 15% przewidywanych kosztów budowy mieszkania.

IV. KOMISJA KWALIFIKACYJNA.

§ 13

- 1. Wyłanianie kandydatów na najemcę lokalu mieszkalnego dokonuje Komisja Kwalifikacyjna.*
- 2. Komisję powołuje Zarząd Spółki.*
- 3. Obsługę techniczną posiedzeń Komisji zapewnia Spółka.*
- 4. Komisja jest czteroosobowa i składa się z dwóch osób, w tym Przewodniczącego wskazanych przez Zarząd Spółki i dwóch osób wskazanych przez Gminę Miasto Suwałki.*

§ 14

- 1. Pracami komisji kieruje jej Przewodniczący.*
- 2. Przewodniczący Komisji jest odpowiedzialny za merytoryczne i organizacyjne przygotowanie posiedzeń.*
- 3. Przewodniczący ma obowiązek zawiadomienia o posiedzeniu wszystkich członków Komisji.*
- 4. Posiedzenie Komisji jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej trzech członków.*
- 5. Posiedzenia Komisji są niejawne.*
- 6. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie.*
- 7. Komisja wyraża swoje stanowisko w postaci uchwał, które w jej imieniu podpisuje Przewodniczący.*
- 8. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.*

9. *W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, Przewodniczącemu przysługują dwa głosy.*

V. TRYB WYŁANIANIA KANDYDATÓW NA NAJEMCÓW.

§ 15

1. *Informację o planach wynajęcia mieszkań w swoich zasobach Spółka podaje do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki i Urzędu Miejskiego w Suwałkach oraz na ich stronach internetowych.*
2. *Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 winno zawierać w szczególności informacje o:*
 - 1) *ilości i wielkości mieszkań przewidzianych do wynajmu,*
 - 2) *przewidywanym terminie, warunkach i zasadach wynajmu,*
 - 3) *dokumentach, które winien złożyć wnioskodawca,*
 - 4) *terminie i miejscu składania wniosków,*
 - 5) *możliwości wykupu lokalu mieszkalnego lub jej braku.*
3. *Komisja ma obowiązek dokonać oceny złożonego wniosku przez kandydata na najemcę.*
4. *Komisja dokonuje ocen kompletności przedstawionych przez kandydata dokumentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*
5. *Wnioski osób, które nie przedstawiły Komisji kompletnych dokumentów nie są rozpatrywane.*
6. *Komisja rozpatrując wnioski sporządza dla każdego z nich indywidualny arkusz oceny, na którym dokonuje opisu przeprowadzonych czynności oraz umieszcza swoją decyzję wraz z uzasadnieniem.*
7. *Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej Komisja tworzy listę podstawową i listę rezerwową osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych w budynkach Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. dla danego naboru i ogłasza ją przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki;*
 - a) *lista podstawowa zawiera imiona i nazwiska osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych;*
 - b) *lista rezerwowa zawiera imiona i nazwiska osób, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych Spółki, lecz z powodu wyczerpania limitu mieszkań oddawanych w najem, nie zostali zakwalifikowani na listę podstawową;*
 - c) *osoby zakwalifikowane na listę rezerwową kierowane są przez Zarząd na listę podstawową w przypadku skreślenia z niej zakwalifikowanych uprzednio osób na*

skutek ich rezygnacji lub z innych powodów - w kolejności nazwisk umieszczanych na tej liście;

- d) zarówno lista podstawowa jak i lista rezerwowa podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki;
 - e) zawieranie umów z osobami zakwalifikowanymi do najmu następuje w kolejności wynikającej z kolejności umieszczenia na imiennej liście podstawowej osób zakwalifikowanych do najmu przez Komisję.
8. Uchwały Komisji są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu.
9. Zarząd Spółki nie może odmówić zawarcia umowy najmu z kandydatem wskazanym przez Komisję, z zastrzeżeniem § 2 ust. 4 pkt 2 oraz § 9 ust. 2 niniejszego regulaminu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 16

1. Członkowie Komisji mają obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich wiadomości dotyczących kandydatów na najemców, które uzyskali w związku z udziałem w pracach Komisji.
2. Dokumenty Komisji przechowywane są przez Spółkę w taki sposób, aby nie miały do nich dostępu osoby niepowołane.
3. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.

WYCIĄG

**Z AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
- AKT PRZEKSZTAŁCENIA ZAKŁADU BUDŻETOWEGO GMINY MIASTA SUWAŁKI
ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W SUWAŁKACH
W JEDNOOSOBOWĄ SPÓŁKĘ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
DZIAŁAJĄCĄ WEDŁUG ZASAD TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO
sporządzonego w dniu 31.12.2015 r. w Kancelarii Notarialnej Bożenny Bieńczyk
w Suwałkach Repertorium A nr 10302/2015**