

REGULAMIN PRYZNAWANIA MIESZKAŃ BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o. w DRAWSKU POMORSKIM

ZASADY WYDAWANIA, SKŁADANIA I ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW.

§1

1. Wydawanie wniosków o najem lokali mieszkalnych odbywa się w siedzibie Towarzystwa. Każdy wydany wniosek podlega rejestracji.
2. Składanie poprawnie wypełnionych wniosków o najem mieszkania odbywa się w siedzibie Towarzystwa w terminach ustalonych przez Zarząd Spółki. Terminy przyjmowania wniosków podawane są przez Zarząd Spółki do publicznej wiadomości na zebraniach informacyjnych, tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta, w siedzibie DP TBS lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób. Termin składania wniosków nie może być krótszy niż 14 dni licząc od dnia podania ogłoszenia do publicznej wiadomości. Wnioski złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
3. Wstępna weryfikacja wniosków pod względem formalnym, zgodność z warunkami określonymi w § 3 niniejszego regulaminu oraz obowiązującym stanem prawnym dokonywana jest przez Zarząd Spółki w terminie nie dłuższym niż 30 dni od ogłoszonej daty zakończenia przyjmowania wniosków. Informacja o wnioskach nie zakwalifikowanych do dalszego rozpatrywania jest podawana do wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa w ciągu 7 dni od daty rozpatrzenia przez Zarząd Spółki.
4. Rozpatrywanie zakwalifikowanych wniosków osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego odbywa się przez trzyosobową komisję powołaną przez Zarząd Spółki.

§ 2

1. Towarzystwo wynajmuje lokale mieszkalne wyłącznie osobie fizycznej jeżeli:
 - a/ osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - b/ dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie 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;

- c/ miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu jest większy niż 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Komisja kwalifikująca wnioski o prawo najmu lokalu mieszkalnego bierze pod uwagę następujące kryteria.
 - a/ wskazanie najemcy przez partycypanta, który partycypuje w kosztach budowy mieszkania w wysokości co najmniej 5 % wartości mieszkania;
 - b/ zdanie na rzecz gminy obecnie zajmowanego lokalu komunalnego;
 - c/ czas oczekiwania na mieszkanie komunalne;
 - d/ szczególna przydatność dla gminy;
 - e/ czas zamieszkiwania na terenie gminy.
 3. O hierarchii ważności poszczególnych kryteriów decyduje komisja kwalifikacyjna.
 4. Komisja dokonuje każdorazowo kwalifikacji kandydatów do zawarcia umów najmu w ciągu 14 dni od daty powiadomienia jej przez Zarząd Spółki kierując się kryteriami z § 3 ust. 2 oraz tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do Rozporządzenia Ministra Finansów z 12 czerwca 1 997 r. /Dz.U.Nr64poz.413/.
 5. Z posiedzenia komisji sporządzany jest pisemny protokół zawierający imienną listę osób zakwalifikowanych przez komisję wraz z numerami przyznanych lokali mieszkalnych.
 6. Listę wywiesza się w siedzibie Towarzystwa w terminie 7 dni od daty sporządzenia protokołu.
 7. Ewentualne odwołania od decyzji Komisji rozpatruje Rada Nadzorcza Spółki. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.

ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU.

§3

1. Zawieranie umów najmu następuje w kolejności wynikającej z numeracji przydzielonych lokali mieszkalnych.
2. Z osobami zakwalifikowanymi przez komisję do otrzymania lokalu mieszkalnego Zarząd Spółki może zawrzeć umowy przedwstępne przyrzeczenia zawarcia umowy najmu, przyjmując zadatek na kaucję zabezpieczającą w wysokości 12-krotności przewidywanego miesięcznego czynszu za lokal mieszkalny. Dopłata do pełnej wysokości kaucji zabezpieczającej w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za przyznany lokal mieszkalny musi nastąpić nie później niż w dniu zawarcia ostatecznej umowy najmu.

3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może, na pisemny wniosek zainteresowanej Osoby rozłożyć należną kaucję na raty.
- 3a. W szczególnych przypadkach Zgromadzenie Wspólników TBS Spółki z o. o. w Drawsku Pomorskim może zwolnić osobę otrzymującą mieszkanie z obowiązku wniesienia kaucji zabezpieczającej.
4. W przypadku rezygnacji przez najemcę z mieszkania po zasiedleniu i rozwiązaniu umowy najmu na jego prośbę z przyczyn nie wynikających z naruszenia obowiązujących uregulowań prawnych, najemcy przysługuje zwrot kaucji zabezpieczającej. Kwotę tę pomniejsza się o wartość napraw obciążających najemcę.
5. Zwrot kaucji w przypadkach określonych w ust. 6. następuje nie później niż w ciągu 30 dni od dnia rozwiązania umowy najmu, opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku rozwiązania umowy najmu na skutek naruszenia przez najemcę obowiązujących norm prawnych / naruszenia regulaminu porządku domowego, użytkowania lokalu niezgodnie z umową lub przeznaczeniem, podnajmu lub oddania w bezpłatne użytkowanie bez zgody właściciela, w wyniku orzeczenia prawomocnego wyroku sądowego o eksmisję/ kaucja nie podlega zwrotowi i przechodzi na rzecz Towarzystwa.

ZASADY ZASIEDLANIA MIESZKAŃ.

§ 3a

1. Na pisemny wniosek najemcy lokalu możliwe jest obniżenie dotychczas wpłaconej kaucji zabezpieczającej, z 10% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego do wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu najmu za zajmowany lokal obowiązującego w miesiącu rozpatrywania wniosku.
2. Obniżenie wysokości kaucji, o której mowa w ust. 1 następuje w formie bezgotówkowej poprzez, zaliczenie na bieżący czynsz za zajmowane mieszkanie, różnicy pomiędzy nominalną kwotą wpłaconej kaucji, a wysokością kaucji obliczonej jako 12-krotność miesięcznego czynszu za zajmowany lokal mieszkalny. Różnica ta nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.
3. Wysokość miesięcznej kwoty zaliczanej na bieżący czynsz nie może być wyższa niż 50% aktualnie obowiązującego czynszu najmu za lokal mieszkalny.
4. Podstawą do zmniejszenia wysokości kaucji zabezpieczającej o której mowa w ust. 1 jest pisemne porozumienie zawarte pomiędzy najemcą lokalu a Towarzystwem.

§4

1. Zarząd TBS Sp z o.o. przyznaje mieszkania osobom umieszczonym na liście w oparciu

- o zawarte umowy najmu.
- 2. Przyznanie mieszkania Towarzystwo uzależnia od spełnienia, w terminach określonych przez Zarząd Spółki, wymaganych warunków finansowych oraz rozliczenia się wynajmującego i osób objętych umową najmu z zajmowanych dotychczas mieszkań. Rozliczenie polega na zrzeczeniu się praw do dotychczas zajmowanych mieszkań i zobowiązaniu się do ich przekazania w stanie wolnym dysponentowi w terminie 30 dni od daty objęcia przydzielonego mieszkania.
- 3. Najemca powinien objąć przyznane mu mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.
- 4. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
 - a/ zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób objętych umową najmu,
 - b/ podpisanie przez wynajmującego protokołu zdawczo - odbiorczego.
- 5. Nie objęcie mieszkania, w terminie podanym w ust. 3 niniejszego regulaminu z przyczyn leżących po stronie najemcy powoduje wygaśnięcie prawa do przyznanego przez Towarzystwo mieszkania i tym samym unieważnienie umowy najmu na te mieszkanie. Kaucja zabezpieczająca ulega zwrotowi w wysokości nominalnej pomniejszonej o 10 % w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty wpłaty kaucji zabezpieczającej na to mieszkanie przez kolejnego najemcę.
- 6. Na uzasadnioną prośbę najemcy Zarząd Towarzystwa może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dłużej jednak niż o trzy miesiące pod warunkiem uiszczenia czynszu z góry za okres przesunięcia.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§5

- 1. Wszystkie nie rozstrzygnięte niniejszym regulaminem sprawy rozstrzyga Zgromadzenie Wspólników.
- 2. Zasady ujęte w regulaminie mogą być zweryfikowane po upływie terminu wydawania i przyjmowania wniosków w oparciu o zgłoszone uwagi i spostrzeżenia.
- 3. Regulamin ten został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej TBS Sp. z o.o. w dniu 02.10.1998 r.
- 4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.