

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY KRYTERIA I TRYB WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ STANOWIĄCYCH ZASOBY TARNOBRZESKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. W TARNOBRZEGU

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Niniejszy regulamin zawiera szczegółowe kryteria i tryb wynajmowania mieszkań stanowiących zasoby Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (dalej: TTBS) i Regulamin kwalifikacji przyszłych najemców TTBS zgodnie z Rozdziałem III Aktu Założycielskiego Spółki.

§ 2.

1. Każdorazowo przed rozpoczęciem inwestycji budowlanej przeznaczonej na wynajem, Zarząd TTBS podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółki termin składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych.
2. Wnioski nie zakwalifikowane przez Komisję do podpisania umowy najmu, nie są rozpatrywane w kolejnych inwestycjach. Do każdej inwestycji należy składać odrębne i aktualne wnioski.

NOWE MIESZKANIA

§ 3.

Zarząd TTBS może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej jeżeli :

1. Osoba wnioskująca o zawarcie umowy najmu oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego w Tarnobrzegu,
2. Osoba wnioskująca o zawarcie umowy najmu posiada stałe zameldowanie na terenie Tarnobrzega, a w przypadku małżeństw taki meldunek posiada przynajmniej jedno z małżonków.
3. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza 1,2 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w województwie podkarpackim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu o więcej niż :
 - 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.

4. Osoba wnioskująca o zawarcie umowy najmu posiada źródło dochodów i spełnia warunek gwarantujący płatność czynszu, tj. średni miesięczny dochód brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku wynosi minimum:

- a\ 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b\ 180% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- c\ 150% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
- d\ 120% najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym i większym.

Wysokość najniższej emerytury ustalana będzie stosownie do obwieszczenia Prezesa GUS zamieszczonego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” i będzie brana pod uwagę wg stanu prawnego z dnia rozpatrywania wniosków przez Komisję .

§ 4.

Pierwszeństwo w przydziale mieszkań z zasobów TTBS mają :

1. Osoby partycypujące w kosztach budowy,
2. Najemcy TTBS starający się o zamianę mieszkania, po upływie min. 5 lat od dnia zamieszkania oraz braku zaległości czynszowych w całym okresie zamieszkiwania. Osoby te z chwilą uzyskania prawa do zamiennego mieszkania zobowiązane są przekazać dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji TTBS. Ustala się, że w przypadku umowy partycypacji nie ma możliwości wskazania następcy prawnego wstępującego do tej umowy.
3. Osoby fizyczne lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania posiadające miejsce stałego pobytu na terenie miasta Tarnobrzega, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego w Tarnobrzegu,
4. Osoby zajmujące samodzielne lokale mieszkalne w zasobach komunalnych. Osoby te z chwilą uzyskania prawa do mieszkania znajdującego się w zasobach TTBS zobowiązane są przekazać zajmowane lokale komunalne do dyspozycji Gminy Tarnobrzeg,
5. Osoby spośród kadry specjalistycznej niezbędne jednostkom państwowym i samorządowym zabiegającym o zatrudnienie tych specjalistów, niezależnie od dotychczasowego miejsca zamieszkania.
6. Osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko.

§ 5.

1. Wnioski o wynajem mieszkania składane są w siedzibie TTBS w terminie o którym mowa w § 2.
2. Ilość zakwalifikowanych wniosków do umieszczenia na liście w celu zawarcia umowy najmu uzależniona jest od możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez TTBS
3. Wnioski są rozpatrywane przez stałą Komisję powołaną przez Zgromadzenie Wspólników.
4. W skład komisji wchodzi :
 - dwie osoby w tym Przewodniczący desygnowany przez Prezydenta Miasta ,
 - jedna osoba desygnowana przez Radę Miasta ,
 - jedna osoba desygnowana przez Zarząd Spółki,
 - dwie osoby desygnowane przez międzyzakładowe organizacje związkowe działające na terenie miasta Tarnobrzeg.W pracach komisji uczestniczyć może Prezes Spółki lub osoba przez niego upoważniona.
5. Kolejność składania wniosków nie ma wpływu na otrzymanie przydziału mieszkania.
6. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja sporządza listę przyszłych najemców oraz listę rezerwową.

7. Przy ustalaniu przydziału należy uwzględnić, w miarę możliwości zgłoszone potrzeby dotyczące wielkości, lokalizacji, kondygnacji, itp.
8. Lista najemców wstępnie zakwalifikowanych do zamieszkania w zasobach noworozpoczynanej inwestycji Towarzystwa ogłoszona zostaje na tablicy ogłoszeń TTBS.
9. Osoby, które złożyły wniosek o wynajęcie mieszkania w zasobach Towarzystwa, a nie zostały uwzględnione na liście, mogą składać odwołanie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia do Rady Nadzorczej.
10. Odwołanie rozpatruje na wspólnym posiedzeniu Rada Nadzorcza i Zarząd TTBS.
11. Decyzja podjęta w sprawie odwołania przez Radę Nadzorczą i Zarząd TTBS jest ostateczna.
12. Ostateczną listę kandydatów do wynajmu mieszkania zatwierdza Zarząd TTBS.
13. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Zarządu TTBS do zawarcia umowy najmu lokalu.
14. Przed popisaniem umowy najmu lokalu osoby zakwalifikowane są obowiązane na wezwanie TTBS uaktualnić wnioski w zakresie sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, dochodów członków gospodarstwa domowego.

§ 6.

1. Wydanie przydziału mieszkania TTBS uzależnia od spełnienia, w terminach określonych przez Zarząd TTBS, wymaganych warunków finansowych, to jest wpłaty kaucji i partycypacji w ustalonej wysokości.

§ 7.

1. Wynajmujący powinien objąć przydzielone mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia mieszkania w jego dyspozycji.
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć :
 - a\ wpłatę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu oraz partycypacji,
 - b\ złożenie oświadczenia o braku tytułu do innego lokalu mieszkalnego w Gminie Tarnobrzeg,
 - c\ podpisanie przez wynajmującego protokołu zdawczo – odbiorczego,
 - d\ zawarcie umowy najmu oraz umowy partycypacji,
 - e\ zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób objętych przydziałem.
3. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w ust.1 powoduje wygaśnięcie prawa do przydzielonego przez TTBS mieszkania i tym samym unieważnienie przydziału .
4. Na uzasadnioną prośbę wynajmującego Zarząd TTBS może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dalej jednak niż o jeden miesiąc. Ustalenie powyższe nie wstrzymuje płatności czynszu za przesunięty termin.
5. Przy zamianie mieszkania, termin oddania mieszkania dotychczas zajmowanego upływa w ciągu 30 dni od daty objęcia przydzielonego lokalu. Nieoddanie mieszkania w tym terminie powoduje unieważnienie przydziału.

CZYNsze

§ 8.

1. Czynsze najmu lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych TTBS są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników zgodnie z art. 28 pkt. 1 Ustawy z dn. 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do TTBS maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych, nie może być większa w skali roku niż określona w art. 28 pkt. 2 Ustawy z dn. 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

KAUCJE

§ 9.

1. Umowa najmu zawarta przez TTBS może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji nie może przekraczać 12 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu ewentualnych należności TTBS z tytułu najmu lokalu, lub szkód w nim wyrządzonych. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

PARTYCYPACJE

§ 10.

TTBS Sp. z o.o. dopuszcza możliwość zawarcia z najemcą umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota partycypacji nie może przekroczyć 25% kosztów budowy tego lokalu. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwota partycypacji zostanie przeliczona zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu rozwiązania umowy partycypacji.

OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 11.

1. Najemca jest obowiązany składać w TTBS raz na 2 lata w terminie do dnia 31 maja danego roku deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego w roku poprzednim.
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie TTBS przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. W razie :
 - a) nie złożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust.1 TTBS ma prawo wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu,
 - b) 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;

- c) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w § 3 pkt 3 Regulaminu, TTBS wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1 % wyższą od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w § 3 pkt 3 Regulaminu,
 - d) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, TTBS wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.
4. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie TTBS, stosuje się odpowiednio przepisy wykonawcze do ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wielkości tych dodatków.
 5. Najemca ma obowiązek niezwłocznego poinformowania TTBS o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
 6. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w § 3 pkt 3 Regulaminu, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w § 3 pkt 3, TTBS wypowiada umowę najmu.
 7. Dla Najemców lokali mieszkalnych wybudowanych w oparciu o kredyty zawarte przed 30.09.2009 r. stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy z dn. 26.10.1995 r. (z późn. Zmianami) o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 12

1. Najemca zobowiązany jest do zgłaszania każdorazowej zmiany liczby osób zamieszkujących w wynajmowanym lokalu do Zarządcy nieruchomości. Niezgłoszenie przez najemcę zmniejszenia liczby osób zamieszkujących w lokalu, skutkuje naliczaniem czynszu przez TTBS w wysokości uwzględniającej zgłoszoną liczbę lokatorów.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na przebywanie w wynajmowanym lokalu na pobyt stały lub czasowy osób wymienionych w umowie jako uprawnionych do zamieszkiwania. Zameldowanie innych osób niż wymienione w umowie wymaga każdorazowo zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 13

1. Wnioski o zamianę mieszkań w ramach zasobów TTBS można składać po upływie 5 lat od podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Osoby ubiegające się o zamianę mieszkania składają wnioski, które rejestrowane są w porządku chronologicznym w odrębnym rejestrze.
3. TTBS może uwzględniać wnioski o wzajemne zamiany mieszkań między lokatorami TTBS, jak również między lokatorami TTBS a użytkownikami mieszkań należących do innych dysponentów, o ile lokatorzy tych mieszkań spełniają kryteria do zawarcia umowy najmu z TTBS. Rozliczenia finansowe dotyczące wyposażenia mieszkań załatwiane są pomiędzy najemcami.
4. Wydanie przydziału na inne mieszkanie TTBS uzależnia od spełnienia, w terminach określonych przez Zarząd TTBS, wymaganych warunków finansowych, rozliczenia się

wynajmującego i osób objętych w/w przydziałem z zajmowanych dotychczas mieszkań oraz wpłaty kaucji i partycypacji w ustalonej wysokości. Rozliczenie polega na zrzeczeniu się praw do dotychczas zajmowanych mieszkań oraz zobowiązaniu się do ich przekazania w stanie wolnym od zobowiązań i obciążeń dysponentowi w terminie 30 dni od daty objęcia przydzielonego mieszkania.

5. Przy zamianie mieszkania, termin oddania mieszkania dotychczas zajmowanego upływa w ciągu 30 dni od daty objęcia przydzielonego lokalu. Nieoddanie mieszkania w tym terminie powoduje unieważnienie przydziału.
6. Pierwszeństwo w zamianie mieszkań przyznaje się osobom zajmującym mieszkania TTBS i komunalne.

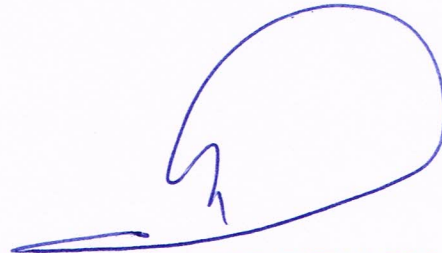
§ 14.

1. Wnioski o zamianę wynajmowanych przez lokatorów TTBS mieszkań na mniejsze co najmniej o jedną kategorię, TTBS jest obowiązany rozpatrzyć w pierwszej kolejności.
2. Wnioski o zamianę mieszkań na równorzędne, lecz w innej lokalizacji lub innej kondygnacji, uzasadnione względami zdrowotnymi, miejsca pracy, rodzinnymi powinny być realizowane w miarę dysponowania przez TTBS odpowiednimi mieszkaniami, po uwzględnieniu uzasadnionych potrzeb osób oczekujących na mieszkanie.
3. W pierwszej kolejności uwzględnia się wnioski o zamianę kondygnacji ze względów zdrowotnych.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 15.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o jego wprowadzeniu.



PRZEWODNICZĄCY NADZWYCZAJNEGO
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW