

REGULAMIN
WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ W ZASOBACH
PILSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

(tekst jednolity przyjęty uchwałą nr3/99 Zgromadzenia Wspólników Pilskiego TBS z dnia 10 maja 1999r. z późniejszymi zmianami)

§ 1

Niniejszy regulamin określa kryteria kwalifikacyjne i tryb rozpatrywania wniosków o uzyskanie prawa do wynajmowania lokalu mieszkalnego oraz zasady najmu lokalu mieszkalnego w Pilskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zwanym dalej „Towarzystwem”.

ROZDZIAŁ I
KRYTERIA KWALIFIKACYJNE WNIOSKÓW

§2

1. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Towarzystwa jest złożenie na obowiązującym druku, wniosku o jego wynajęcie zawierającego:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz pozostałych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - 2) deklaracje o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy za okres 3-ch miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku,
 - 3) informacje o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania dotyczącą miejsca aktualnego zamieszkania (wielkość mieszkania, wyposażenie w urządzenia techniczne, liczba zamieszkałych osób),
 - 4) określenie wielkości mieszkania jakie chce wynająć z zasobu Towarzystwa,
 - 5) oświadczenie o posiadaniu środków finansowych na uiszczenie kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu,
 - 6) uzasadnienie zawierające zasadnicze motywy ubiegania się o mieszkanie z zasobu Towarzystwa.
2. Wnioskodawca bądź inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania, posiadający w dniu złożenia wniosku tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność Gminy Piła składają oświadczenie, w którym zobowiązują się opuścić ten lokal (wraz ze wszystkimi wspólnie zamieszkałymi osobami) i przekazać do dyspozycji Gminy w terminie 7 dni po uzyskaniu lokalu od Pilskiego TBS Sp. z o.o.
3. Wnioskodawca chcący skorzystać z pierwszeństwa w kwalifikowaniu wniosków, z tytułu umowy o partycypacji w kosztach budowy mieszkań załącza do wniosku oświadczenie przyszłego partycypanta o gotowości i wysokości (w procentach) uczestnictwa w tych kosztach.

§ 3

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Piły,
- 2) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie wielkopolskim, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
- 3) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie jest niższy od kwoty:
 - a) 200% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 300% najniższej emerytury w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 300% najniższej emerytury powiększonej o 30% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym trzy lub więcej osobowym.

§ 4

1. Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych z zasobu Towarzystwa, spełniających warunki określone w § 3 regulaminu, prowadzona będzie z uwzględnieniem następujących priorytetów :
 - 1) osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Piła, zamieszkujące w budynku zakwalifikowanym przez Prezydenta Miasta Piły do rozbiórki - zgodnie z treścią § 2.2.
 - 2) osoby fizyczne, posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Piła, zrzekające się tego tytułu, w celu zakwaterowania przez gminę osób z budynku zakwalifikowanego przez Prezydenta Miasta Piły do rozbiórki - zgodnie z treścią § 2.2.
 - 3) osoby fizyczne, posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Piła, które zobowiązały się opuścić ten lokal (wraz ze wszystkimi wspólnie zamieszkałymi osobami) zgodnie z treścią § 2.2.
 - 4) osoby fizyczne, umieszczone na listach przydziału mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego, z zastrzeżeniem zachowania kolejności, w jakiej osoby te składały wnioski o przydział mieszkania,
 - 5) osoby fizyczne, ubiegające się o umieszczenie na liście przydziału mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego (przyjęte do realizacji), z zastrzeżeniem zachowania kolejności, w jakiej osoby te składały wnioski o przydział mieszkania,
 - 6) osoby fizyczne, które zawrą z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą,

- 7) osoby fizyczne, dla których pracodawcy działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie,
 - 8) powiat, gmina lub związek międzygminny, działając w celu podnajmowania lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z Towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą,
2. Podnajmowanie przez powiat, gminę lub związek międzygminny lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pkt. 8, nie wymaga zgody Towarzystwa.
 3. Priorytety, kolejność oraz ilość osób fizycznych wymienionych w pkt. 1,2,3,8 ust.1 § 4 uzależnione są od wysokości kwot przeznaczonych na partycypacje wnoszonych przez Gminę Piła.

ROZDZIAŁ II

TRYB ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW

§ 5

1. Zarząd Towarzystwa podaje do publicznej wiadomości informację o terminie i miejscu składania wniosków o najem mieszkania z zasobu Towarzystwa,
2. Informacja, o której mowa w ust. 1., podawana jest do publicznej wiadomości poprzez:
 - 1) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Towarzystwa,
 - 2) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Piły,
 - 3) ogłoszenie w prasie lokalnej,
 - 4) stronę internetową Towarzystwa.

§ 6

Wnioski o wynajęcie mieszkania z zasobu Towarzystwa składane są w siedzibie Piłskiego TBS Sp. z o.o.

§ 7

1. Wnioski rozpatrywane są przez 3-osobową Komisję, powoływaną każdorazowo przez Zgromadzenie Wspólników, składającą się z:
 - 1) przedstawiciela Prezydenta Miasta Piły,
 - 2) przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
 - 3) przedstawiciela Towarzystwa.

2. Komisja kwalifikuje wnioski biorąc pod uwagę kryteria określone w rozdziale I w tym między innymi :
 - 1) warunki mieszkaniowe wnioskodawcy,
 - 2) w szczególnych przypadkach -opinię dotychczasowego zarządcy o nie zaleganiu z zapłatą czynszu i opłat niezależnych,
 - 3) w szczególnych przypadkach - opinię dotychczasowego zarządcy o przestrzeganiu porządku domowego i warunków najmu,
 - 4) w szczególnych przypadkach - wywiadu środowiskowego.
3. Wniosek może pozytywnie zakwalifikować, z pominięciem Komisji, Prezydent Miasta Piły biorąc pod uwagę ważny interes Gminy - przy spełnieniu przez wnioskodawcę warunków określonych w § 2 i 3.

§ 8

1. Komisja po przeprowadzeniu procedury kwalifikacyjnej sporządza projekt listy podstawowej osób zakwalifikowanych do wynajmowania mieszkań z zasobu Towarzystwa oraz listę rezerwową odpowiadającą 50% listy podstawowej.
2. Projekt listy podstawowej Zarząd Towarzystwa wywiesza na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Piły, siedzibie Zarządu Towarzystwa oraz na stronie internetowej Piłskiego TBS Sp. z o.o. Wnioskodawcy objęci projektem listy otrzymują zawiadomienie na piśmie.

§ 9

W terminie 14-tu dni od podania komunikatu o wywieszeniu projektu listy, osobom zainteresowanym, które nie zostały zakwalifikowane przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Towarzystwa, za pośrednictwem Zarządu Towarzystwa.

§ 10

Odwołania złożone po upływie terminu, o którym mowa w § 9 nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 11

Rada Nadzorcza Towarzystwa zobowiązana jest rozpatrzyć odwołania w ciągu 14 dni od upływu terminu do ich składania. O wyniku rozpatrzenia odwołania Zarząd Towarzystwa zawiadamia na piśmie osoby odwołujące się.

§ 12

Po rozpatrzeniu odwołań, o których mowa w §§ 9-11, projekt listy osób zakwalifikowanych do wynajmowania mieszkań z zasobu Towarzystwa staje się listą ostateczną.

§ 13

Zarząd Towarzystwa zawiera z osobami zakwalifikowanymi na listę ostateczną umowy przedwstępne określające warunki objęcia przyszłego lokalu, a w szczególności obowiązek wniesienia kaucji, jej wysokość i termin uiszczenia.

ROZDZIAŁ III

ZASADY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO Z ZASOBU TOWARZYSTWA.

§ 14

1. W dniu zawarcia umowy najmu, osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego, zobowiązana jest do przedstawienia Zarządowi Towarzystwa dokumentów (zaświadczeń) potwierdzających spełnienie wymogów określonych w § 3 regulaminu oraz wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 3,1% wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy najmu, określonej w umowie przedwstępnej.
2. Zarząd Towarzystwa odmówi zawarcia umowy najmu z osobą, która nie spełnia wymogów określonych w ust. 1.

§ 15

1. Towarzystwo przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję wysokości stawki czynszu wraz z kalkulacją.
2. Zgromadzenie Wspólników ustala dla zasobów mieszkaniowych Towarzystwa stawki czynszu za 1m² lokalu mieszkalnego w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem lokali eksploatowanych przez Towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

§ 16

Czynsz, o którym mowa w § 15, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art.30 ust. 5 pkt. 3.

§ 17

1. Najemca jest zobowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata, w terminie do 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Towarzystwo o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie Towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. W razie:
 - 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada mu 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,
 - 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie lub gdy wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 3.3) oraz gdy uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się § 16.

§ 17a

Wnioski o zamianę lub przydział lokalu z tytułu poprawy warunków mieszkaniowych najemcy rozpatruje Prezes Piłskiego TBS Sp. z o.o.

§ 18

W sprawach dotyczących porządku domowego obowiązują zasady określone Uchwałą Nr 9/95 Zarządu Miejskiego w Pile z dnia 23 stycznia 1995r. w sprawie ustalenia regulaminu domowego.

§ 19

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw,
- 3) Kodeksu cywilnego.