

REGULAMIN

KWALIFIKACJI I KRYTERIA PRYZYNAWANIA MIESZKAŃ Z ZASOBÓW ŻAGAŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO sp. z o.o. w ŻAGANIU

Na podstawie:

- Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.).
- Ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133 poz. 654 z późn. zm.).
- Ustawa z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 9 poz. 43 z 1997 r. z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 roku w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 62 poz. 719 z późn. zm.).
- Umowy Spółki Żagańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Żaganiu.

uchwała się, poniższy regulamin.

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

1. Regulamin ustala zasady kwalifikacji przyszłych najemców i kryteria przyznawania mieszkań z zasobów Żagańskiego TBS.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) „**przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w województwie lubuskim**” - należy przez to rozumieć wynagrodzenie bez wypłat z zysku i nadwyżki bilansowej w spółdzielniach oraz nagród z zakładowego funduszu nagród z uwzględnieniem sfery budżetowej bez przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” oraz bez przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” i Telekomunikacji Polskiej – Spółka Akcyjna w pierwszym i trzecim kwartale danego roku, ogłaszane co pół roku przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
 - 2) „**najniższej emerytury**” – należy przez to rozumieć emeryturę, ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
 - 3) „**Żagańskim TBS**” – należy przez to rozumieć Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

ZASADY OGÓLNE

§ 2.

1. Korzystanie z zasobów mieszkaniowych Żagańskiego TBS odbywa się wyłącznie na zasadach najmu – bez możliwości wykupu lokali.
2. Mieszkanie należące do zasobów Żagańskiego TBS może być wynajmowane wyłącznie osobie fizycznej.
3. Wysokość kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu wpłacanej przez najemcę, wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
4. Do ustalenia dochodu stosuje się przepisy art.30 Ustawy z dnia 26.10.1999 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

KRYTERIA PRYZNAWANIA MIESZKAŃ

§ 3.

1. **Mieszkanie może być wynajęte wyłącznie osobie fizycznej**, jeżeli spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) ubiegający się o mieszkanie z zasobów Żagańskiego TBS, jest zameldowany na pobyt stały przez okres co najmniej dwóch lat lub czasowy przez okres dwóch lat i jest związany stosunkiem pracy lub prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminie, w której Żagańskie TBS posiada i buduje swoje zasoby mieszkaniowe z wyjątkiem osób, o których mowa w §3 ust. 2 i 2a
 - 2) osoba lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Żaganiu lub posiadają tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem pracy w pobliżu zasobów Żagańskiego TBS, z wyjątkiem osób, które zamieszkują w mieszkaniach komunalnych i w chwili otrzymania mieszkania z zasobów Żagańskiego TBS pozostawia je do dyspozycji Miasta lub zamieszkują w mieszkaniach należących do zasobu własnego Żagańskiego TBS sp. z o.o. i w chwili otrzymania innego lokalu należącego do tego zasobu pozostawia je do dyspozycji Żagańskiego TBS-u.
 - 3) wysokość dochodu przypadająca na gospodarstwo domowe w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza **1,3** przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie lubuskim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy:
 - a) **o więcej niż 20%** w jednoosobowym gospodarstwie domowym
 - b) **o więcej niż 80%** w dwuosobowym gospodarstwie domowym
 - c) **o dalsze 40%** na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
 - 4) dochód gospodarstwa domowego tak przy rozpatrywaniu wniosku jak i zawieraniu umowy najmu w przeliczeniu na jedną osobę wynosi, **co najmniej 90% najniższej emerytury** w gospodarstwach domowych wieloosobowych i **150%** w gospodarstwach domowych jednoosobowych ,
 - 5) w gospodarstwach jedno lub wieloosobowych, co najmniej jedna z osób, ubiegających się o najem, ma stały dochód, zarówno przy rozpatrywaniu wniosku jak i przed zawarciem umowy.
 - 6) W sytuacjach szczególnych za zgodą współników mieszkanie może być wynajęte osobie fizycznej nie spełniającej warunku zawartych w § 3pkt.4

2. Mieszkanie może być wynajęte wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli osoba składająca wniosek nie posiada nigdzie meldunku na pobyt stały lub posiada jedynie meldunek czasowy na terenie miasta Żagania, a ostatni meldunek na pobyt stały wynoszący minimum 10 lat był na terenie miasta Żagania i został przez wnioskodawcę utracony z przyczyn od niego nie zależnych (losowych), a osoba ta spełnia warunki wymienione w pkt.1 ust. 2-5.
 - 2a. Mieszkanie może być wynajęte także osobie fizycznej jeżeli osoba składająca wniosek nie jest zameldowana na pobyt stały w Gminie na terenie, której Żagańskie TBS posiada i buduje swoje zasoby mieszkaniowe jeżeli jest gotowa pokryć 30% przewidywanych kosztów budowy lub minimum 15% jeżeli osoba jest zatrudniona lub mająca podjąć zatrudnienie na dzień składania wniosku na terenie Gminy miejskiej Żagań.
 - 2b. Procentowy udział mieszkań przyznawanych na zasadach określonych w punkcie 2a dla poszczególnych kwalifikacji nie może przekroczyć 50% ilości wszystkich mieszkań jeżeli nie zaspokojone zostały potrzeby mieszkaniowe Gminy Żagań.
 - 2c. Osoby wymienione w pkt.1ust 1. mogą zadeklarować wpłatę partycypacji minimalnej, która wynosi 5% przewidywanych kosztów budowy.
 - 2d. Spółka może ustalić wyższy poziom partycypacji minimalnej.
3. Mieszkania na wynajem przyznawane są według zasad określających minimalną normatywną powierzchnię użytkową lokalu, zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 roku (Dz. U. Nr 62 poz. 719).

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie1
1	1
1	25 m ²
2	32 m ²
3	44 m ²
4	52 m ²
5	63 m ²
6 i więcej	69 m ²

PREFERENCJE DLA PRZYSZŁYCH NAJEMCÓW

§ 4.

1. Przy kwalifikacji wniosków stosuje się następujące preferencje:
 - 1) Wnioski, tych osób, które złożyły deklarację wpłaty partycypacji **minimalnej** przy kwalifikacji uzyskują **10 punktów**. **Każdy procent ponad przyjęte minimum premiowany będzie jednym punktem.**
 - 2) Najemcy zajmujący samodzielne lokale w zasobach komunalnych, którzy pozostawiają wolne mieszkanie do dyspozycji Miasta lub zamieszkują w budynkach lub lokalach komunalnych przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki jak również najemcy zamieszkujący w lokalach należących do zasobów Żagańskiego TBS sp. o.o. i po otrzymaniu innego lokalu pozostawiają je do dyspozycji Żagańskiego TBS przy kwalifikacji uzyskują **5 punktów**
 - 3) Osoby będące w trudnej sytuacji mieszkaniowej i rodzinnej i znajdujące się na listach oczekujących na mieszkanie komunalne uzyskują przy kwalifikacji **2 punkty**
 - 4) Dodatkowo przy kwalifikacji **2 punkty** mogą również otrzymać osoby, które spełniają warunki określone w § 3 punkt 1 oraz:
 - a. są emerytami lub rencistami posiadającymi orzeczenie o stopniu niepełnosprawności i

- zamieszkują w lokalach o obniżonym standardzie,
b. zamieszkują w lokalach nie kwalifikujących się na stały pobyt ludzi,

KWALIFIKOWANIE NAJEMCÓW

§ 5.

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane będą w siedzibie Żagańskiego TBS w terminie określonym przez Zarząd spółki, a informacja ta podlega ogłoszeniu w siedzibie Urzędu Gminy, na terenie, której Spółka posiada swoje zasoby mieszkaniowe i siedzibie Spółki.
2. Kwalifikacji wniosków do zawarcia umów w sprawie partycypacji i umów najmu oraz ustalenia listy podstawowej i rezerwowej przyszłych najemców dokonuje Komisja Społeczna powołana przez Żagańskie TBS z udziałem przedstawicieli Gminy na terenie, której Żagańskie TBS posiada swoje zasoby mieszkaniowe.
3. Przy kwalifikacji wnioski są oceniane punktowo.
 - a) Każdy wniosek spełniający warunki określone w § 3 uzyskuje przy kwalifikacji 1 punkt.
 - b) Dodatkowe punkty przyznawane są na podstawie preferencji zawartych w § 4.
4. Na liście osób zakwalifikowanych do zamieszkania w zasobach Żagańskiego TBS wnioski umieszczane są w następującej kolejności:
 - a) wnioski osób, które przy kwalifikacji otrzymały najwięcej punktów,
 - b) Wnioski osób, które zostały umieszczone na liście rezerwowej w poprzednim etapie budowy
 - c) w celu wyłonienia najkorzystniejszych wniosków dla danego typu mieszkania w przypadku gdy wnioski te posiadają tę samą ilość punktów stosuje się w następującej kolejności:
 - dodatkowy punkt otrzymają wnioski liczniejszych gospodarstw domowych,
 - licytację partycypacji – zwiększenie partycypacji- każdy procent premiowany jednym punktem.
5. Wnioski, które nie zostały umieszczone na liście podstawowej umieszczane będą na liście rezerwowej.
6. Lista osób zakwalifikowanych do zamieszkania w zasobach Żagańskiego TBS, z którymi zostaną zawarte umowy przedwstępne i przyrzeczone będzie wywieszona na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy, na terenie, której Spółka posiada swoje zasoby mieszkaniowe i siedzibie Spółki, po zatwierdzeniu przez Zarząd.
7. W terminie 14 dni od daty zamieszczenia listy osobom, które nie zostały umieszczone na liście, przysługuje prawo wystąpienia za pośrednictwem Spółki do Społecznej Komisji Mieszkaniowej o ponowne rozpatrzenie ich wniosku.
8. Wystąpienie o ponowne rozpatrzenie złożone po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4 nie podlega rozpatrzeniu.
9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa zobowiązana jest rozpatrzyć wyjaśnienia, o których mowa w ust. 7 oraz poinformować zainteresowanych w terminie 30 dni od daty złożenia wystąpienia o sposobie załatwienia sprawy.
10. Po rozpatrzeniu wystąpień, o których mowa w ust. 7, projekt listy osób zakwalifikowanych do podpisania umów najmu staje się listą ostateczną.

PRYZDZIAŁ MIESZKAŃ

§ 6.

1. Przydział mieszkań należących do zasobów mieszkaniowych Żagańskiego TBS odbywa się w drodze losowania.
2. Kolejność losowania zależy do ilości punktów jakie uzyskał wniosek.
3. W szczególnych przypadkach brane są pod uwagę wskazania lekarskie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7.

1. Zmiana treści Regulaminu może nastąpić w formie aneksu w tym samym trybie, co jego ustanowienie.
2. Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zgromadzenie Wspólników.