

REGULAMIN
pracy Komisji kwalifikowania wniosków o przyznanie mieszkań z zasobów
Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Zielonej Górze
z siedzibą w Zielonej Górze przy ul. Bohaterów Westerplatte 11

Niniejszy Regulamin przyznawania mieszkań, zwany dalej „Regulaminem”, uchwała się na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku *o niektórych formach popierania budownictwa* (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 255 ze zm.).

§ 1
POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Regulamin ustala kryteria kwalifikowania osób do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego i umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz sposobu przydziału mieszkania z zasobów KTBS wznoszonych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a) przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w województwie lubuskim: należy przez to rozumieć wynagrodzenie bez wypłat z zysku lub nadwyżki bilansowej w spółdzielniach, z uwzględnieniem sfery budżetowej bez dodatkowych wynagrodzeń rocznych, bez przedsiębiorstwa użyteczności publicznej "Poczta Polska" i Telekomunikacja Polska - Spółka Akcyjna, w pierwszym i trzecim kwartale danego roku, ogłaszane co pół roku przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej – „Monitor Polski”,
 - b) najniższej emeryturze: należy przez to rozumieć emeryturę, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 2
ZASADY OGÓLNE

1. Korzystanie z zasobów mieszkaniowych KTBS odbywa się wyłącznie na zasadach najmu .
2. Mieszkanie należące do zasobów KTBS może być wynajęte osobie fizycznej, która powinna spełniać warunki określone w § 3 ust. 1 Regulaminu.
3. Mieszkanie należące do zasobów KTBS może być wynajęte również powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej.
4. Najemca wskazany przez partycypującego w kosztach budowy lokalu mieszkalnego powinien spełniać wymagania określone Regulaminem oraz właściwymi przepisami prawa.
5. Realizacja przez KTBS budynków mieszkalnych z wykorzystaniem środków finansowych pozyskanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz przeznaczenie lokali mieszkalnych dla najemców uzależnione są od otrzymania środków z partycypacji.
6. Wysokość kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu określa się jako dwunastokrotność czynszu miesięcznego za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
7. 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 składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie KTBS, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. Nr 71. poz. 734, z późn. zm.) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 3
KRYTERIA PRYZNAWANIA MIESZKAŃ

1. Mieszkanie należące do zasobu Spółki może być wynajmowane wyłącznie 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 tej samej miejscowości,
 - 2) 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.

Do ustalenia dochodu stosuje się przepisy art. 30 ustawy z dnia 26.10.1995 roku *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

2. Mieszkania z zasobów KTBS przyznawane są według zasad określonych poniżej:

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie 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

§ 4

PREFERENCJE DLA PRZYSZŁYCH NAJEMCÓW

1. W przypadku, gdy pracodawca lub inna osoba prawna, mająca interes w uzyskaniu mieszkania przez wskazaną przez nią osobę, zawrze umowę z KTBS w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, w wysokości przekraczającej 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego uzyskuje przy kwalifikacji wniosków 1 punkt za każdy procent ponad (30%) .
2. Preferencje przy kwalifikacji wniosków o najem mieszkania otrzymują osoby:
 - a) posiadające średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy w momencie rozpatrywania wniosku oraz w momencie zawierania umowy najmu w przeliczeniu na jedną osobę wynoszący co najmniej 100% najniższej emerytury – w gospodarstwach domowych wieloosobowych i 150% – w gospodarstwach domowych jednoosobowych,
 - b) będące w gospodarstwach domowych jedno lub wieloosobowych, w których co najmniej jedna z osób, ubiegających się o najem ma stały dochód, zarówno w momencie rozpatrywania wniosku, jak i w momencie zawierania umowy najmu,
 - c) rodziny wielodzietne lub posiadające dziecko niepełnosprawne
 - d) będące w trudnej sytuacji mieszkaniowej i rodzinnej,
 - e) osoby znajdujące się na listach osób oczekujących na mieszkanie komunalne.
3. Za spełnienie preferencji określonych w ust. 2 przyszyły najemca przy rozpatrywaniu wniosku otrzymuje po 1 punkcie, które sumuje się z punktami uzyskanymi zgodnie z ust. 1.
4. W przypadku spełnienia kryteriów określonych w § 3 Regulaminu oraz uzyskaniu takiej samej ilości punktów o zakwalifikowaniu wniosku o najem mieszkania decyduje kolejność jego złożenia.

§ 5

KWALIFIKOWANIE WNIOSKÓW PRZYSZŁYCH NAJEMCÓW

1. Wnioski o zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu składane będą w siedzibie KTBS w terminie określonym przez Zarząd Spółki – odpowiednia informacja zostanie umieszczona na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółki oraz stronie internetowej.
2. Kwalifikowanie osób do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu dokonuje Komisja społeczna ds. kwalifikacji przyszłych najemców, powołana przez Zgromadzenie Wspólników, zwana dalej „Komisją”.
3. Komisja składa się z pięciu osób, w tym:
 - a) Przewodniczącego Komisji – odpowiedzialnego za zwołanie posiedzenia, prowadzenie oraz pracę Komisji,
 - b) Zastępcy Przewodniczącego Komisji – pełniącego funkcję przewodniczącego w przypadku nieobecności Przewodniczącego Komisji,
 - c) Członków Komisji – trzech osób.
4. Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeb w siedzibie Spółki. Osoby wchodzące w skład Komisji mogą wykonywać swoje funkcje tylko osobiście. Komisja podejmuje decyzję w składzie nie mniejszym niż trzy osoby, w tym Przewodniczący lub Zastępca. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego.
5. Komisja rozpatruje wnioski o najem mieszkania w oparciu o Regulamin. Komisja w szczególności sprawdza czy spełnione są kryteria określone w § 3 ust. 1 pkt. b) i ust. 2 Regulaminu. W przypadku nie spełnienia choćby jednego kryterium wniosek zostaje odrzucony. Wnioski, na podstawie których określono, że przyszyły najemca spełnia w/w kryteria zostają umieszczone na liście osób uprawnionych do zawarcia

umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego.

6. Z posiedzenia Komisji sporządza się protokół, który powinien zawierać: wskazanie inwestycji, której dotyczy, imienny wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego, jak również imienny wykaz osób zakwalifikowanych na listę rezerwową, z podaniem – w obu przypadkach – typu lokalu mieszkalnego, liczby punktów uzyskanych podczas kwalifikacji oraz w przypadku listy rezerwowej kolejności przydziału lokalu mieszkalnego w następstwie rezygnacji osób uprawnionych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu.
7. Wnioski o najem mieszkania powinny być składane na formularzach przygotowanych przez KTBS. Ponadto do wniosku należy dołączyć:
 - a) informację o aktualnym zatrudnieniu,
 - b) zaświadczenie o zarobkach – według wzoru określonego przez KTBS, za ostatnie pełne trzy miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku bądź inny dokument potwierdzający osiągnięcie dochodu wydany przez instytucję do tego uprawnioną, wraz deklaracją o dochodach przyszłego gospodarstwa domowego.
8. W przypadku, gdy przyszedł najemca lub osoby zgłoszone do wspólnego z nim zamieszkania uzyskują w dniu składania wniosku o najem mieszkania lub w dniu podpisywania umowy najmu dochody niższe od dochodów określonych w § 4 ust. 2 pkt a), jak również w przypadku uzyskiwania dochodu wynikającego z umowy o pracę zawartej na czas określony lub braku stałego dochodu (zgodnie z § 4 ust. 2 pkt b), KTBS może zastosować preferencje określone w § 4 Regulaminu, jeżeli najemca przedstawi – wraz z zaświadczeniem o zarobkach (według wzoru określonego przez KTBS) za ostatnie pełne trzy miesiące poprzedzające datę oświadczenia, oświadczenie osoby trzeciej zobowiązującej się do wykonania zobowiązań najemcy z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby najemca zobowiązań tych nie wykonał.
9. W trakcie prowadzonego naboru KTBS może wystąpić do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku, w szczególności o przedstawienie koniecznego zaświadczenia mogącego mieć wpływ na obiektywne zweryfikowanie złożonego wniosku.
10. Lista zawierająca numery wniosków osób uprawnionych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów KTBS wywiesza się na tablicy informacyjnej w siedzibie KTBS, po zatwierdzeniu jej przez Zarząd.
11. Nazwiska osób, które spełniają kryteria określone Regulaminem, i których wnioski o najem mieszkania zostały pozytywnie rozpatrzone, lecz umowa najmu lokalu mieszkalnego nie może zostać z nimi zawarta z powodu braku lokali mieszkalnych, są umieszczane na liście rezerwowej prowadzonej dla danej inwestycji.
12. Przydział konkretnego lokalu mieszkalnego odbywa się na zasadzie losowania kolejności wyboru mieszkania.

§ 6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nie unormowanych w Regulaminie stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników KTBS Sp. z o.o.