

REGULAMIN
pracy Komisji kwalifikowania wniosków o przyznanie mieszkań z zasobów
Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze

§ 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.

§ 2

1. Mieszkanie należące do zasobów KTBS może być wynajęte osobie fizycznej, która powinna spełniać warunki określone w ustawie z 26 października 1995 roku *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020, 1540, 2529 ze zm. – zwanej dalej „ustawą”).
2. Mieszkanie należące do zasobów KTBS może być wynajęte również powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej.
3. 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, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 oraz Dz. U. z 2018 r. poz. 756) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.
4. 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.

§ 3

1. Mieszkanie należące do zasobu Spółki może być wynajmowane wyłącznie osobie fizycznej, spełniającej warunki określone w art. 30 ust. 1 -1b ustawy.
2. Do ustalenia dochodu stosuje się przepisy art. 30 ustawy z 26.10.1995 roku *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.
3. 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	²
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

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. Dodatkowe punkty 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 warunków określonych w ust. 2 przyszły najemca przy rozpatrywaniu wniosku otrzymuje po 1 punkcie, które mogą sumować się z punktami uzyskanymi zgodnie z ust. 1.
4. W przypadku uzyskaniu takiej samej ilości punktów o pozycji na liście zakwalifikowanych wniosków o najem mieszkania decyduje kolejność jego złożenia.

§ 5

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 oraz obowiązujące przepisy prawa.
6. W pierwszej kolejności Komisja sprawdza czy spełnione są przez wnioskodawcę kryteria określone w ustawie.
7. W przypadku nie spełnienia choćby jednego kryterium wniosek zostaje odrzucony.
8. Wnioskodawcy spełniający kryteria zostają umieszczeni na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego.
9. 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.
10. Do wniosku o najem mieszkania - jeżeli wnioskodawca ubiega się o dodatkowe punkty za spełnienie warunków o których stanowi § 4 ust. 2 lit a) i b) - 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.

11. W przypadku, gdy przyszły 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.
12. 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.
13. Osoby zakwalifikowane przez komisję do zawarcia umowy partycypacji lub najmu zostaną niezwłocznie poinformowane przez towarzystwo o terminie podpisania przedmiotowej umowy.
14. Osoby, 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 wg liczby uzyskanych punktów. W przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów § 4 ust. 4 stosuje się odpowiednio.
15. Przydział konkretnego lokalu mieszkalnego odbywa się na zasadzie losowania kolejności wyboru mieszkania.

§ 6

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.