

# Warunki wynajmu w TBS

**REGULAMIN** ustalający kryteria i tryb wynajmu mieszkań w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Olecku

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Olecku, działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. z 2000r. Dz.U. Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ze zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266), przepisów ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych ( Dz.U. Nr 94, poz. 1037 ze zmianami) oraz postanowień Aktu Założycielskiego Spółki”.

## § 1.

Mieszkania budowane przez TBS z udziałem środków publicznych , podlegają regulacji normatywnej w zakresie:

1. norm zużycia w zakresie zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody użytkowej.
2. podziału mieszkań na kategorie z przypisanymi im minimalnymi standardami wyposażenia technicznego.
3. intensywności zasiedlania początkowego.
4. maksymalnego kosztu dla poszczególnych typów mieszkań realizowanych zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000r.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) ze zmianami wynikającymi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2001r. (Dz.U. Nr 116, poz. 1234) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 6 kwietnia 2004r. ( Dz.U. Nr 86 poz. 803 ) zmieniającym to rozporządzenie .

## § 2.

Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność TBS Olecko służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty mieszkaniowej na zasadach określonych niniejszym regulaminem.

## § 3.

Zarząd Spółki podaje do publicznej wiadomości poprzez media lokalne oraz na tablicach ogłoszeń Towarzystwa i Urzędu Gminy tryb i termin składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

## § 4.

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą rozpatrywane przez komisję powołaną przez Zarząd Towarzystwa, w skład której wejdą członkowie Urzędu Miejskiego i przedstawiciele TBS Olecko.
2. Komisja ma obowiązek przestrzegania warunków i kryteriów określonych niniejszym regulaminem.
3. Członkami komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
4. Komisja wybiera spośród siebie Przewodniczącego.
5. Decyzje komisji zapadają większością głosów. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego.
6. Z obrad komisji sporządzany jest protokół.
7. Po rozpatrzeniu wniosków komisja sporządza projekt listy zasiedlenia lokali TBS Olecko i zamieszcza ją na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie i na tablicy Urzędu Miejskiego.
8. W ciągu 14 dni od daty ogłoszenia listy, osobom które nie zostały zakwalifikowane do objęcia lokalu w zasobach TBS przysługujące, prawo wystąpienia za pośrednictwem Towarzystwa do komisji o ponowne rozpatrzenie wniosku.
9. Komisja rozpatruje wnioski i informuje zainteresowanych o postanowieniach komisji w terminie 30 dni od daty złożenia wystąpienia w Towarzystwie.
10. Umowy najmu podpisuje Zarząd, zgodnie z listami zasiedlenia.

## § 5.

1. Osoba ubiegająca się o podpisanie umowy najmu musi spełniać następujące warunki:

- 1.1. Osoba oraz osoby uprawnione zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, przy czym TBS może wynajmując lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów TBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
- 1.2. Maksymalna wysokość dochodów w dniu zawarcia umowy nie może przekraczać kwoty ustalonej zgodnie z wymogami określonymi w art. 30 ust.1 pkt 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a więc dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy, więcej niż:
  - a/ o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b/ o 80% w gospodarstwie dwuosobowym,
  - c/ o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

1.3. Powinna osiągać dochody gwarantujące płatność czynszu; warunek ten uważa się za spełniony jeśli w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku, gospodarstwo domowe osiąga miesięczny dochód (Przez dochód uważa się dochody wynikające z art.3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r (Dz.U. Nr 71 poz.734, z 2002r. Nr 216 poz.1826 oraz z 2003r. Nr 203 poz.1966) o dodatkach mieszkaniowych) na osobę, co najmniej:

- a/ 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b/ 100% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- c/ 90% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
- d/ 80% najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż trzyosobowe.

1.4. Winna posiadać stałe źródło dochodów (lub jej współmałżonek).

1.5. Winna posiadać stałe miejsce zamieszkania w kraju.

1.6. Winna zadeklarować wpłatę kaucji w wysokości 12 miesięcznych czynszów za dany lokal, w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółki.

2. Mieszkania przeznaczone są dla osób w/g zasad określających normatywną powierzchnię użytkową lokalu, zawartych w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000r. Dz.U. Nr 62 poz.719. 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.

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych w najem gospodarstwom domowym o określonej liczbie osób.

Liczba osób w gospodarstwie domowym      Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie 1

- 1. 25m<sup>2</sup>
- 2. 32m<sup>2</sup>
- 3. 44m<sup>2</sup>
- 4. 52m<sup>2</sup>
- 5. 63m<sup>2</sup>
- 6. i więcej 69m<sup>2</sup>

3. Ustala się priorytety kwalifikacji przyszłych najemców mieszkań wg kolejności:

a/ osoby skierowane do zamieszkania przez partycypującego w kosztach budowy

b/ osoby fizyczne partycypujące w kosztach budowy lokalu, którego będą najemcą na podstawie zawartej umowy w wysokości do 30% wartości kosztów budowy tego lokalu,

c/ osoby, które z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są osobami niezbędnymi dla miasta Olecko

d/ najemcy zajmujący samodzielne lokale mieszkalne w zasobach komunalnych, którzy zobowiążą się bezwarunkowo pozostawić do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowane mieszkanie

e/ najemcy lokali w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, którym Gmina ma obowiązek zapewnić mieszkania

f/ osoby zamieszkujące w lokalach przegęszczonych w rozumieniu ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych

g/ osoby mieszkające w domach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych albo w lokalach stanowiących własność tych osób, najmujących lokale mieszkalne na podstawie decyzji administracyjnych o ich przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego wydanych przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami.

4. Niespełnienie wszystkich warunków określonych w punkcie 1 powoduje odrzucenie wniosku.

## **§ 6.**

1. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych TBS maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem nie może być wyższa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów wydanych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem zawartym w art. 30 ust.5 ustawy z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. W przypadku zmiany wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej j.w. Zarząd TBS Olecko ma prawo do proporcjonalnej zmiany wysokości czynszu.

3. Wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych TBS Olecko ustala Zgromadzenie Wspólników w oparciu o kalkulację ekonomiczną przedstawioną przez Zarząd Spółki.

4. Wysokość czynszu uwzględnia konieczność pokrycia kosztów eksploatacji i remontów, spłatę zaciągniętych kredytów wraz z odsetkami oraz możliwość dalszego budowania mieszkań przez Spółkę, m.in. przez tworzenie funduszy inwestycyjnych- z zastrzeżeniem pkt 1.

## **§ 7.**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie rozstrzyga Zgromadzenie Wspólników na wniosek Zarządu Spółki.

2. W przypadku zagadnień nieuregulowanych albo unormowanych sprzecznie z prawem powszechnym – obowiązują ustawy.

W/w Regulamin został zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku dnia 21.06.2013r.