

REGULAMIN

PRYZNAWANIA MIESZKAŃ W ZASOBACH WĄGROWIECKIEGO TBS SP. Z O.O. W WĄGROWCU

(tekst jednolity)

Wnioski o zawarcie umowy

§ 1

1. Towarzystwo, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, podaje do publicznej wiadomości termin i miejsce składania wniosków o zawarcie umowy najmu.
2. Wnioski składane są na opracowanych przez Towarzystwo formularzach, które wraz z załącznikami pobiera się w jego siedzibie.
3. Wnioskodawcą może być tylko jedna osoba. W przypadku wpisania na formularzu kilku osób, za wnioskodawcę przyjmuje się osobę wpisaną na wniosku w pierwszej kolejności.

§ 2

1. Wnioskodawca zobowiązany jest załączyć do wniosku:
 - 1/ deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
 - 2/ zaświadczenia o dochodach członków gospodarstwa domowego,
 - 3/ w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, na odrębne żądanie Towarzystwa, także wypis z właściwego rejestru lub ewidencji.
2. Błędne wypełnienie wniosku, brak załączników, a także dostarczenie ich w stanie niekompletnym lub błędnie wypełnionych powoduje nieważność wniosku. Towarzystwo nie ma obowiązku wzywania wnioskodawców do usunięcia braków.

§ 3

Wnioski rozpatruje komisja mieszkaniowa powołana zgodnie z zapisami zawartymi w statucie Towarzystwa zwana dalej Komisją.

Warunki formalne, kaucje

§ 4

1. Warunkiem koniecznym zakwalifikowania wniosku do najmu, oprócz przesłanek przewidzianych przepisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, jest osiągnięcie przez osoby ubiegające się o mieszkanie dochodów umożliwiających ponoszenie obciążeń z tytułu najmu.
2. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli średni, miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, przekracza:

1/ w gospodarstwie jednoosobowym	- 190 % najniższej emerytury,
2/ w gospodarstwie dwuosobowym	- 130 % najniższej emerytury,
3/ w gospodarstwie trzyosobowym	- 110 % najniższej emerytury,
4/ w pozostałych gospodarstwach domowych	- 90 % najniższej emerytury.
3. Dochód, o którym mowa w ust. 2 ustala się zgodnie z przepisami wydanymi dla celów przyznawania dodatków mieszkaniowych.

4. W stosunku do osób, które zwalniają lokal na rzecz Gminy Miejskiej Wągrowiec, progi opisane w ust. 2 mogą być decyzją Komisji obniżone, nie więcej jednak niż o 15 punktów procentowych, pod warunkiem, że w ciągu dwóch lat przed datą składania wniosków nie było wobec nich prowadzone postępowanie sądowe o zapłatę czynszu i innych opłat z tytułu najmu mieszkania komunalnego.

§ 5

1. W razie ubiegania się o najem mieszkania przez osoby nie prowadzące, w okresie za który przedstawiane są dokumenty, wspólnego gospodarstwa domowego, warunek osiągania minimalnego dochodu według progów określonych w § 4 Regulaminu, musi być spełniony zarówno indywidualnie w odniesieniu do wnioskodawcy jak i łącznie do wszystkich osób objętych wnioskiem.
2. W przypadkach opisanych w ust. 1 umowę najmu zawiera się tylko z wnioskodawcą.

§ 6

1. Wysokość kaucji zabezpieczającej oraz termin jej wpłacenia przez najemców określa Towarzystwo.
2. Towarzystwo ma prawo pobierania kaucji zabezpieczającej w różnej wysokości, także od najemców lokali znajdujących się w tym samym budynku.

Kryteria oceny wniosków i kolejność kwalifikacji

§ 7

1. Priorytetowymi pretendencjami do najmu mieszkań z zasobów Towarzystwa są osoby, które:
 - 1/ przekażą do dyspozycji Gminy Miejskiej Wągrowiec dotychczas wynajmowany od niej lokal mieszkalny,
 - 2/ na rzecz których zawarto z Towarzystwem umowę o partycypację w kosztach budowy mieszkań – w liczbie nie większej niż 30 % ogólnej liczby lokali będących przedmiotem obrad Komisji,
 - 3/ posiadają orzeczenie o niepełnosprawności i poruszają się na wózkach inwalidzkich lub sprawują opiekę nad dziećmi, które posiadają takie orzeczenie i poruszają się na wózkach inwalidzkich – tylko w przypadkach posiadania przez Towarzystwo lokali z bezkolizyjnym dostępem dla takich osób.
2. Przy ustalaniu dalszej kolejności Komisja może wziąć pod uwagę nw. uwarunkowania:
 - 1/ przekazanie przez wnioskodawcę do dyspozycji instytucji państwowych lub kościelnych wynajmowany od nich lokal mieszkalny znajdujący się na terenie miasta Wągrowca pod warunkiem, że zostaje on przeznaczony na działalność tych podmiotów nie związaną z najmem lokali mieszkalnych,
 - 2/ zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi w stosunku do których wydany został, stosowną decyzją administracyjną, nakaz wyłączenia z użytkowania z powodu zagrożenia zawaleniem, całości lub części tego budynku,
 - 3/ fakt otrzymania przez wnioskodawcę od właściciela lokalu wypowiedzenia najmu, o którym mowa w art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdy najem ten nawiązany był na podstawie decyzji administracyjnej, a wypowiedzenie nastąpiło nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku,
 - 4/ nie wynajęcie wnioskodawcy mieszkania w zasobach Towarzystwa mimo zakwalifikowania go do zawarcia umowy najmu przy rozpatrywaniu wniosków podczas poprzedniego posiedzenia Komisji.

§ 8

1. Kolejność na liście ustalana jest przez Komisję zgodnie z kolejnością priorytetów opisanych w § 7 ust. 1 oraz uwzględnieniem elementów opisanych w ustępie 2.

2. W przypadku równorzędności ocenianych wniosków (wnioski z tej samej kategorii priorytetu) o pierwszeństwie kwalifikacji decyduje:
 - 1/ w grupie opisanej w § 7 ust. 1 pkt 1 – większa powierzchnia użytkowa przekazywanego do dyspozycji Gminy Miejskiej lokalu,
 - 2/ w grupie opisanej w § 7 ust. 1 pkt 2 – wysokość partycypacji,
 - 3/ w pozostałych przypadkach - mniejsza powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę w lokalu dotychczas zamieszkiwanym przez wnioskodawcę.

Postanowienia szczególne

§ 9

1. Zakwalifikowanie wniosku do najmu nie rodzi po stronie wnioskodawcy roszczenia, a po stronie Towarzystwa żadnych zobowiązań co do zawarcia umowy najmu, a jest tylko i wyłącznie stwierdzeniem spełniania przez wnioskodawcę warunków formalnych.
2. Listę osób zakwalifikowanych do najmu Towarzystwo publikuje przez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie.

Postanowienia końcowe

§ 10

1. Procedura kwalifikacyjna prowadzona jest odrębnie dla każdego nowego zadania inwestycyjnego co oznacza, że ustalona lista ma zastosowanie, z zastrzeżeniem § 7 ust 2 pkt 4 tylko do mieszkań objętych jednym procesem inwestycyjnym.
2. Osoby zainteresowane najmem mieszkań, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone mimo uprzedniego zakwalifikowania do zawarcia umowy najmu, zobowiązane są ponownie złożyć określony Regulaminem wniosek.

§ 11

1. Do lokali wchodzących w skład zasobu Towarzystwa, a zwolnionych przez dotychczasowych najemców, przepisy niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 12.
2. W przypadku opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym Komisja rozpatrywała wnioski o wynajem opróżnionego wcześniej mieszkania, nie przeprowadza się nowej kwalifikacji, a Towarzystwo proponuje najem kolejnej osobie wskazanej w protokole z tego posiedzenia.

§ 12

1. Przed rozpoczęciem procedury, o której mowa w § 11, Towarzystwo rozpatruje wnioski mieszkańców zasobu Spółki o zamianę zajmowanego dotychczas lokalu na lokal opróżniony.
2. O kolejności propozycji objęcia zwolnionego lokalu decyduje data wpływu wniosku o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu.
3. Decyzję o zgodzie na dokonanie zamiany podejmuje zarząd Towarzystwa biorąc pod uwagę następujące elementy:
 - A/ liczbę osób gospodarstwa domowego najemcy zainteresowanego zamianą,
 - B/ terminowość wnoszenia opłat za najem dotychczas zajmowanego lokalu – przy wnioskach o zamianę lokalu na większy.”

§ 13

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników Wągrowieckiego TBS Sp. z o.o. w Wągrowcu. Jednocześnie traci moc Regulamin przyjęty uchwałą Zgromadzenia Wspólników nr 64/2002 z dn. 3.10.2002 z późniejszymi zmianami.

