

do umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą :
**Wałbrzyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością**

R E G U L A M I N

PRZYZNAWANIA MIESZKAŃ

**stanowiących zasoby własne Wałbrzyskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Wałbrzychu**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady i tryb wynajmowania oraz zagospodarowywania lokali mieszkalnych stanowiących zasoby własne Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Wałbrzychu, w oparciu o przepisy :

1/ ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa

mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz.1070 z późn.zm.),

2/ ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie

gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity : Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266

z późn.zm.)

3/ Kodeksu spółek handlowych,

4/ umowy Spółki z dnia 24 grudnia 2002r. (Repertorium A nr 8385/2002).

II. Ogólne zasady zasiedlania mieszkań budowanych przez Wałbrzyskie

TBS z udziałem Partycypanatów – przydział po raz pierwszy.

§ 2

1. Zasiedlanie lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych z udziałem Partycypantów odbywa się na zasadach określonych każdorazowo w stosownej Umowie w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.
2. Partycypant wskazuje najemców mieszkań w ilości odpowiadającej wniesionej partycypacji, co każdorazowo wymaga szczegółowego określenia w Umowie w sprawie partycypacji.

§ 3

Przy zawieraniu umów najmu mieszkań, o których mowa w §2, ze wskazanymi osobami, Zarząd Spółki zobowiązany jest pod rygorem nieważności do bezwzględnego przestrzegania warunków określonych niniejszym Regulaminem.

§ 4

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych z partycypacją, składane są do Zarządu Wałbrzyskiego TBS.
2. Wnioski, o których mowa w ust.1 rozpatrywane są następnie przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Zarząd Spółki, składającą się z 3 przedstawicieli Wałbrzyskiego TBS oraz przedstawiciela Partycypanta – z zastrzeżeniem ustępu 5.
3. Skład Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Rada Nadzorcza Spółki.
4. Członek Komisji Mieszkaniowej może być odwołany w każdej chwili na wniosek Organu, który wnioskuje o jego powołanie.
5. Decyzję o wyznaczeniu swojego przedstawiciela do składu Komisji Mieszkaniowej bądź rezygnacji z udziału w Komisji, Partycypant wyraża w formie pisemnej.

§ 5

1. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Zarządu.
2. Komisja opiniuje wnioski składane przez kandydatów do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady niniejszego Regulaminu i/lub określone w umowie w sprawie partycypacji, ustalając listę uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
3. Do obowiązków Komisji należy również weryfikacja wniosków pod względem wymogów ustawowych dotyczących osób wskazanych do zasiedlenia przez Partycypanta.
4. Wnioski nieodpowiadające kryteriom, o których mowa w §6 i §7 niniejszego Regulaminu Komisja załatwia odmownie.

5. Od odmownej decyzji Komisji wstępnego zakwalifikowania wniosku do dalszego rozpatrzenia, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
6. Ewentualne inne odwołania od decyzji Komisji również rozpatruje Rada Nadzorcza Wałbrzyskiego TBS.
7. Odwołanie składa się za pośrednictwem Wałbrzyskiego TBS w ciągu 7 dni od daty otrzymania decyzji. Decyzja Rady Nadzorczej Spółki jest ostateczna.
8. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja sporządza listę uprawnionych do zawarcia umowy lokalu mieszkalnego.
9. Przy ustalaniu list osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu na mieszkania w planowanych do realizacji lokalizacjach, komisja uwzględnia w pierwszej kolejności wnioski według kryteriów wskazanych przez konkretnych Partycypantów w Umowach w sprawie partycypacji.

§ 6

Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania wskazane do podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §2 winny nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości poza sytuacjami określonymi w art.30 ust.1a ustawy, o której mowa w § 1 pkt 1 Regulaminu.

§ 7

Wysokość maksymalna dochodów w dniu zawarcia umowy najmu nie może przekroczyć kwoty ustalonej zgodnie z wymogami określonymi w art.30 ust.1 pkt 2 ustawy powołanej w §1 pkt 1 niniejszego Regulaminu, a więc – dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, o więcej niż :

- a/ 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b/ 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c/ dalsze 40 % za każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym
- o większej liczbie osób.

§ 8

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej

pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości do 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Wysokość kaucji zostaje każdorazowo ustalona przez Zarząd Spółki, po wcześniejszym uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

2. Kwota kaucji zwaloryzowana na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji.
3. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. W przypadku braku uregulowania należności z tytułu najmu lokalu, należności te zostaną potrącone z kwoty kaucji.

II A. Zagospodarowanie i wynajmowanie wolnych lokali mieszkalnych

z ruchu ludności, budowanych przez Wałbrzyskie TBS z udziałem

Partycypantów – przydział wtórny

§ 9

W przypadku wtórnego przydziału lokali wybudowanych przez Wałbrzyskie TBS z udziałem Partycypantów zastosowanie mają ogólne zasady zapisane w punkcie II niniejszego Regulaminu – z uwzględnieniem szczegółowych kryteriów przyznawania mieszkań i zasad współdziałania Wałbrzyskiego TBS z określonym Partycypantem, zapisanych w Umowach w sprawie partycypacji.

III. Zagospodarowanie i wynajmowanie wolnych lokali mieszkalnych

z ruchu ludności w starych zasobach mieszkaniowych Wałbrzyskiego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego

§ 10

W celu niedopuszczenia do powstania zjawiska „pustostanów” dotyczących wolnych mieszkań z tzw. ruchu ludności, wprowadza się następujące sposoby ich pilnego zagospodarowania – dla osób fizycznych spełniających kryteria określone przepisami ustawy, o której mowa w §1 pkt 1 Regulaminu:

1. Przydzielanie mieszkań o dobrym stanie technicznym.
2. Przydzielanie mieszkań do remontu przez najemcę.

3. Przeznaczanie mieszkań o niskim standardzie technicznym i funkcjonalnym na potrzeby wykonywania prawomocnych nakazów eksmisji.

§ 11

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu z ruchu ludności w starych zasobach mieszkaniowych WTBS składa się do Zarządu Spółki.
2. Wnioski o których mowa w ust 1 rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Zarząd Spółki na zasadach określonych w § 4 z wyłączeniem uczestnictwa przedstawiciela Partycypanta.
3. Tryb pracy komisji oraz zasady rozpatrywania wniosków określa uchwała Zarządu Spółki, w sprawie powoływania Komisji Mieszkaniowej, rozpatrywania wniosków oraz przydziału mieszkań i spłat zadłużenia, kierując się ekonomicznym interesem Spółki.

§ 12

1. Pierwszeństwo ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego do remontu, w którym koszt przywrócenia stanu technicznego przekracza kwotę 5.000,-(pięć tysięcy) złotych, posiadają osoby spełniające kryteria określone przepisami ustawy, o której mowa w § 1 pkt 1 Regulaminu, które wyrażą wolę wykonania remontu tego lokalu wg protokołu typowania robót sporządzonego przez służby techniczne Wałbrzyskiego TBS.
2. W przypadku przydzielenia lokalu do remontu, sporządza się stosowaną umowę z najemcą, w której określa się warunki i termin wykonania prac remontowych oraz sposób rozliczenia kosztów remontu poniesionych przez najemcę.

§ 13

O zakwalifikowaniu wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego decyduje spełnianie kryteriów, o których mowa w § 6 i § 7 Regulaminu.

§ 14

Na potrzeby wykonywania prawomocnych nakazów eksmisji – przeznaczają się :

- 1/ Lokale jednoizbowe o niepełnym wyposażeniu w urządzenia techniczne.
- 2/ Inne lokale mieszkalne o niskim standardzie technicznym i funkcjonalnym.

§ 15

Zatwierdzone wnioski stanowią podstawę do uruchomienia procedury zagospodarowania mieszkania poprzez jego wynajem lub przeznaczenie na potrzeby eksmisji.

§ 16

Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego składane przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Komisja Mieszkaniowa załatwia odmownie.

IV. Zamiana lokali mieszkalnych.

§17

1. Dopuszcza się wzajemną zamianę lokali mieszkalnych między lokatorami zamieszkującymi w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu WTBS Sp. z o.o. a lokatorami zamieszkującymi w lokalach będących własnością Partycypanta, po spełnieniu warunków określonych w stosownych Umowach o partycypacji.
2. Dopuszcza się również zamianę lokali – na wniosek najemcy – należących do mieszkaniowego zasobu WTBS Sp. z o.o. w ten sposób, że najemca w zamian za dotychczas zajmowany lokal otrzymuje w najem inny lokal należący do tego samego zasobu, po spełnieniu warunków określonych w stosownych Umowach o partycypacji.
3. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych położonych w budynku stanowiącym własność Wałbrzyskiego TBS wybudowanego przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz partycypacji osób fizycznych, osoby zainteresowane taką zamianą spełniać winny wymogi ustawy, o której mowa w § 1 pkt 1 Regulaminu oraz uzyskać akceptację Komisji Mieszkaniowej.

IV. Przepisy końcowe.

§ 18

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem, stosuje się odpowiednio przepisy powołane w § 1 Regulaminu oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

