

REGULAMIN
Wynajmowania Mieszkań w zasobach
Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
w Gryfinie

§ 1

Regulamin Wynajmowania Mieszkań w zasobach Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gryfinie, zwany w dalszej części „Regulaminem”, ma zastosowanie wyłącznie do lokali mieszkalnych stanowiących własność Gryfińskiego TBS Sp. z o.o., zwanego w dalszej treści niniejszego Regulaminu „Towarzystwem”.

§ 2

Postanowienia zawarte w Regulaminie, określające tryb rozpatrywania i kryteria kwalifikowania wniosków, ustalone zostały w oparciu o:

- 1) ustawę z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020 z późn. zm.), zwaną dalej „Ustawą”;
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. *w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1720 z późn. zm.);
- 3) akt założycielski Towarzystwa (Rep. A 5754/1998 z dnia 25 sierpnia 1998 r. – tekst jednolity wg stanu na dzień 1 lipca 2016 r. z późniejszymi zmianami).

§ 3

Lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa, które powstały dzięki finansowaniu zwrotnemu przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwłaszcza poprzez udzielenie kredytu zgodnie z art. 15 a Ustawy, przeznaczone są wyłącznie na wynajem.

§ 4

1. Szczegółowe zasady, w tym dotyczące wymiaru czynszu, partycypacji, najemców, wynajmu, górnych progów dochodowych itp. uregulowań związanych z funkcjonowaniem i korzystaniem z lokali wybudowanych ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego, zawarte zostały w Rozdziale 4 Ustawy.
2. Niniejszy Regulamin ustala i reguluje dodatkowe przepisy, które nie są przedmiotem i nie naruszają przepisów Ustawy oraz innych aktów prawnych, a jedynie wprowadzają elementy organizacyjne i merytoryczne związane z usprawnieniem procedur działania w tym zakresie.
3. Minimalny dochód brutto gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy przeliczony na jednego członka gospodarstwa, wymagany ze względu na konieczność zapewnienia odpowiednich możliwości płatniczych opłacania czynszu i pozostałych świadczeń związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, wynosi nie mniej niż 175% (w gospodarstwie jednoosobowym) lub 125% (w gospodarstwie wieloosobowym) wysokości aktualnie obowiązującej najniższej emerytury, przy czym za członka gospodarstwa domowego uznaje się najemcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

4. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu wpłaci kaucję mieszkaniową w kwocie i na zasadach określonych w umowie najmu oraz w umowie partycypacji. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania odpowiada liczbie osób zasiedlenia początkowego dla danej kategorii lokalu mieszkalnego, podanej w poniższej tabeli:

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

6. Jeżeli zasiedlenie początkowe dla lokalu 3-pokojowego wynosi mniej niż 3 osoby, to dochód gospodarstwa domowego musi stanowić co najmniej 200% dolnej granicy dochodu określonej w ust. 3.

§ 5

1. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości równej partycypacji wypłaconej przez Towarzystwo poprzedniemu najemcy.
2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.
3. Pierwszeństwo najmu od Towarzystwa lokalu mieszkalnego przysługuje osobom wskazanym przez Gminę Gryfino, z którą Towarzystwo zawarło umowę w sprawie partycypacji.
4. W przypadku rezygnacji z najmu i partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego pierwszeństwo wykupu partycypacji, poza wyjątkami określonymi w Ustawie, posiada Towarzystwo.
5. W przypadku gdy ilość wniosków o najem i zawarcie umowy w sprawie partycypacji przekroczy ilość lokali przeznaczonych na wynajem, wnioski będą rozpatrywane i kwalifikowane z uwzględnieniem kryteriów zawartych w § 4 i Ustawie.

§ 6

Zamiar budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz nabór kandydatów Zarząd Towarzystwa podaje do publicznej wiadomości poprzez:

- 1) ogłoszenie w miejscowej prasie;
- 2) wywieszenie stosownej informacji w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie oraz w siedzibie Towarzystwa;
- 3) zamieszczenie na stronie internetowej Towarzystwa: www.bip.tbs.gryfino.pl lub innej aktualnie użytkowanej.

§ 7

1. Wnioski o najem i zawarcie umowy w sprawie partycypacji w budowie lokali mieszkalnych składa się w siedzibie Towarzystwa, w terminie podanym w ogłoszeniu.

2. Wnioski złożone po terminie będą rozpatrywane, jeżeli liczba wniosków złożonych w terminie będzie mniejsza od liczby lokali w określonych kategoriach.

§ 8

1. Wnioski o najem i zawarcie umowy w sprawie partycypacji, **w przypadku nowozasiedlanych budynków** rozpatruje pięcioosobowa Komisja Mieszkaniowa powołana przez Zarząd Towarzystwa w składzie:
 - 1) dwaj przedstawiciele delegowani przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino;
 - 2) jeden przedstawiciel delegowany przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Gryfinie;
 - 3) dwaj przedstawiciele Towarzystwa (z wyłączeniem Rady Nadzorczej i Zarządu Towarzystwa) delegowani przez Zarząd Towarzystwa.
2. Komisję Mieszkaniową powołuje się na czas określony niezbędny do rozpatrzenia wniosków o przydział lokali mieszkalnych. Po zakończeniu prac Komisja ulega rozwiązaniu.
3. Komisja wykonuje swoje czynności w pełnym składzie, nieodpłatnie, w siedzibie Towarzystwa.
4. Regulamin pracy Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Zarząd Towarzystwa.
5. W innych przypadkach, niż określone w ust. 1, Towarzystwo nie jest zobowiązane do powołania Komisji Mieszkaniowej, a wnioski o najem i zawarcie umowy w sprawie partycypacji rozpatruje w pełnym składzie Zarząd Towarzystwa, biorąc pod uwagę postanowienia określone w §4 i §5.

§ 9

1. Towarzystwo dopuszcza zamianę lokalu (lokali) w ramach własnych zasobów mieszkaniowych. Zamiana odbywa się za uprzednią zgodą Towarzystwa wyrażoną na piśmie i wiąże się każdorazowo z wypowiedzeniem umowy najmu i partycypacji dotyczących danego lokalu i zawarciem w/w umów na nowy lokal.
2. Najemcy zainteresowani zamianą lokalu (lokali), muszą spełniać warunki określone w § 4 Regulaminu przed dokonaniem zamiany, na co przedstawiają stosowne dokumenty.
3. Kwota partycypacji i kaucji dotyczących zamienianych lokali jest waloryzowana na dzień zamiany zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Rozliczenie przy zamianie lokali odbywa się w następujący sposób:
 - 1) partycypant/najemca pozyskujący w wyniku zamiany lokal, z którym wiąże się obowiązek uiszczenia wyższej kwoty tytułem partycypacji/kaucji, dopłaca różnicę w/w kwot na wskazany przez Towarzystwo rachunek bankowy przed dniem zawarcia umów partycypacji i najmu dotyczących nowego lokalu;
 - 2) zwrot kwot partycypacji i kaucji dla partycypanta/najemcy pozyskującego lokal, z którym wiąże się obowiązek uiszczenia niższej kwoty tytułem partycypacji i kaucji, następuje nie później niż 14 dni po dniu przekazania i rozliczenia lokalu.

§ 10

1. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje i kwalifikuje wnioski o najem lokali mieszkalnych z uwzględnieniem punktacji ustalonej w sposób następujący:
 - 1) w odniesieniu do dochodów rodziny:
$$\frac{A}{B} \times 100\% = \text{ilość punktów}^*$$

A – dochód miesięczny gospodarstwa domowego
B – minimum dochodowe gospodarstwa domowego obliczone jak w § 4 ust. 3
* – w zaokrągleniu do pełnych punktów, do 0,5 włącznie w dół, powyżej 0,5 w górę;
 - 2) w odniesieniu do wnioskodawców zdecydowanych przekazać do Towarzystwa lokal dotychczas zajmowany w zasobach Towarzystwa uwolniony od osób, praw i rzeczy oraz terminowo wnoszących opłaty z tytułu eksploatacji przez okres 12 m-cy

poprzedzających złożenie wniosku, pod warunkiem ubiegania się o lokal z inną niż dotychczasowa ilością pokoi: **30 punktów**

Brak terminowych opłat dyskwalifikuje wnioskodawcę podczas ubiegania się o najem większego lokalu mieszkalnego w Towarzystwie.

- 3) w odniesieniu do wnioskodawców będących członkami gryfińskiej wspólnoty samorządowej (zameldowanych na pobyt stały w Gminie Gryfino lub zatrudnionych na terenie Gminy): **30 punktów**
 - 4) w odniesieniu do wnioskodawców zamieszkujących w lokalu, w którym powierzchnia pokoi podzielona przez liczbę osób stale zamieszkujących nie przekracza 5 m²/1 osobę: **10 punktów**
 - 5) w odniesieniu do wnioskodawców, którzy utracili mieszkanie z przyczyn losowych: **10 punktów**
 - 6) w odniesieniu do wnioskodawców z dziećmi zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania, udokumentowanymi aktem urodzenia i pozostającymi na utrzymaniu rodziców: **30 punktów/dziecko**
2. Przyznana przez Komisję Mieszkaniową ilość punktów decyduje o kolejności umieszczenia nazwiska wnioskodawcy na liście przydziału lokali mieszkalnych określonej kategorii.
 3. Z uwagi na warunki finansowania zwrotnego, w pierwszej kolejności rozpatrywane będą wnioski osób posiadających dzieci zgłoszone do wspólnego zamieszkania i pozostające na utrzymaniu rodziców. Po osiągnięciu wymaganej przez Bank liczby rodzin z dziećmi do tego zasiedlenia, pozostałe lokale będą zasiedlane zgodnie z §10 ust 1.

§ 11

1. Po rozpatrzeniu złożonych wniosków Komisja sporządza listy wnioskodawców zakwalifikowanych do najmu od Towarzystwa lokali mieszkalnych, oddzielnie dla każdej kategorii lokali mieszkalnych, oraz wspólną listę rezerwową wg uzyskanej punktacji.
2. Listy osób zakwalifikowanych do najmu wg kategorii lokali mieszkalnych oraz listy rezerwowe, podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa i w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie.
3. Na końcu każdej listy umieszczona będzie informacja o możliwości składania odwołań do Zarządu Towarzystwa.
4. Termin składania odwołań wynosi 14 dni, licząc od daty wywieszenia list.

§ 12

1. Odwołania, o których mowa w § 11 ust. 3 i 4, rozpatruje Zarząd Towarzystwa w terminie 14 dni, licząc od daty upływu terminu składania odwołań.
2. Decyzja Zarządu Towarzystwa jest ostateczna.
3. O wynikach rozpatrzenia odwołań Zarząd Towarzystwa powiadomi pisemnie zainteresowanych w terminie 7 dni od wydania w tym przedmiocie ostatecznej decyzji.

§ 14

1. Towarzystwo zawierać będzie umowy w sprawie partycypacji z przyszłymi najemcami w oparciu o listy sporządzone przez Komisję Mieszkaniową.
2. Warunkiem podpisania umowy w sprawie partycypacji jest wpłata kwoty partycypacji.
3. Umowy najmu zostaną zawarte z najemcami w dniu zasiedlenia.

4. Towarzystwo odmówi zawarcia umowy najmu z najemcą, jeżeli na dzień podpisania umowy choćby jeden z warunków, o których mowa w § 4 Regulaminu nie zostanie przez niego spełniony. W takim przypadku Towarzystwo proponuje zawarcie umowy najmu w pierwszej kolejności osobie z listy rezerwowej, spełniającej warunki określone w § 4 Regulaminu.
5. Przed zawarciem umowy najmu przyszły najemca i osoby wskazane do wspólnego zamieszkania dostarczą ponownie:
 - 1) zaświadczenie o dochodach z 3 ostatnich miesięcy;
 - 2) oświadczenie o tym, że nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
6. Po podpisaniu umowy najmu lokal zostanie protokolarnie przekazany najemcy.

§ 15

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
2. Zmiany w Regulaminie dokonuje się w tym samym trybie.

**PRZEWODNICZĄCY
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW**

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
GRYFINO
Mieczysław Sawaryn

10 1/2