

**REGULAMIN KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ PRZYSZŁYCH NAJEMCÓW
LOKALI W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ
JAROCIŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SP. Z O.O. W JAROCINIE**

Słowniczek

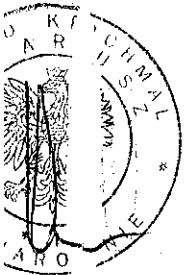
- Ileć w niniejszym Regulaminie jest mowa o: -----
1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy *Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej*; -----
 2. **JTBS / Spółce/ Zarządzie** – należy przez to rozumieć Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Jarocinie; -----
 3. **Komisji Kwalifikacyjnej / Komisji** – należy przez to rozumieć komisję działającą w Spółce, w celu realizacji zadań, określonych w § 2 Regulaminu; -----
 4. **Umowie Spółki** – należy przez to rozumieć umowę spółki Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Jarocinie; -----
 5. **Lokalu Mieszkalnym / Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w zasobach Spółki; -----
 6. **Liście** – należy przez to rozumieć listę osób fizycznych oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego sporządzaną przez JTBS; -----
 7. **Najemcy** - należy przez to rozumieć osobę, która zawarła ze Spółką umowę najmu Lokalu Mieszkalnego. -----

Tytuł I

§ 1

Przedmiot regulacji

1. Niniejszy Regulamin określa kryteria przydziału oraz tryb przyznawania Lokali Mieszkalnych stanowiących zasoby Spółki, w oparciu o właściwe przepisy prawa. -----
2. Regulamin określa zasady przydziału lokali i przebieg pracy Komisji Kwalifikacyjnej przyszłych najemców zamieszkujących budynki stanowiące 100% własności, przekazanych przez Gminę aportem do Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Jarocinie.-----
3. Regulamin nie obejmuje zasobów o których mowa w pkt od a) do e):-----
 - a. Lokale stanowiące własność Spółki, a wybudowane w ramach Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz innych programów rządowych, w tym tych współfinansowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego i jego podmioty zależne,-----
 - b. Lokale stanowiące własność Spółki, zlokalizowane w budynkach, stanowiących własność innych podmiotów (w tym Wspólnot Mieszkaniowych w rozumieniu ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 roku, Dz. U. z 2018 roku, poz. 716),-----
 - c. Lokale stanowiące własność Spółki, zlokalizowane w budynkach wybudowanych ze środków własnych lub środków pozyskanych na rynku komercyjnych usług finansowych lub wybudowanych w ramach tzw. systemu deweloperskiego (z udziałem środków osób fizycznych) lub w systemie mieszanym,-----
 - d. Lokale stanowiące własność Spółki tzw. Mieszkania chronione, wybudowane ze środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego,-----
 - e. Lokale dzierżawione, najmowane (np. Mieszkanie+).-----



Handwritten signature

Handwritten signature

Tytuł II
Komisja Kwalifikacyjna ds. najmu Lokali Mieszkalnych

§ 2

Zadania Komisji

W celu realizacji zadań, związanych z kwalifikacją osób do zawarcia umów najmu oraz przydziałem Lokali Mieszkalnych a także innych zadań określonych w postanowieniach niniejszego Regulaminu, powołuje się Komisję Kwalifikacyjną.-----

§ 3

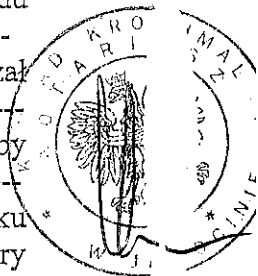
Powoływanie członków Komisji

1. Członków Komisji Kwalifikacyjnej powołuje Burmistrz Jarocina w drodze uchwały na okres 4 lat. Burmistrz w drodze uchwały deleguje czynności o charakterze organizacyjnym, związane z pracą Komisji na JTBS.-----
2. Komisja składa się z trzech członków. Członkami Komisji mogą być osoby będące przedstawicielami innych podmiotów takich jak: Urząd Miasta Jarocina, Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Jarocinie oraz innych gminnych jednostek organizacyjnych, do których zadań należy: pomoc społeczna i wspieranie rodziny.-----
3. Członek Komisji może zrezygnować z pracy w Komisji w każdym czasie. W takim przypadku zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie o rezygnacji do Burmistrza Jarocina. Burmistrz w takim przypadku dokonuje niezwłocznego uzupełnienia składu Komisji.-----
4. Członek Komisji może zostać odwołany przez podmiot, który go wskazał w każdej chwili.-----
5. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład organów Spółki ani osoby będące pracownikami Spółki.-----
6. Członek Komisji zobowiązany jest do wstrzymania się od rozpatrywania wniosku w przypadku pozostawania z wnioskodawcą w stosunku prawnym lub faktycznym, który mógłby budzić wątpliwości; co do bezstronności lub, co do którego mogłaby powstać wątpliwość, że wynik postępowania kwalifikacyjnego ma wpływ na prawa lub obowiązki członka Komisji, jego małżonka, krewnych lub powinowatych.-----
7. W sytuacji, gdy członek Komisji nie może czasowo sprawować swojej funkcji, podmiot uprawniony do jego powołania wyznacza następcę na okres jego nieobecności lub niemożności procedowania, o której mowa w ust. 6.-----

§ 4

Posiedzenia Komisji

1. Komisja obraduje na posiedzeniach, w zależności od potrzeb, zgłoszonych przez Spółkę.---
2. Posiedzenia Komisji odbywają się w siedzibie Spółki.-----
3. Posiedzenie uważa się za ważne zwołane w przypadku, gdy uczestniczy w nim, co najmniej dwóch członków Komisji, w tym Przewodniczący.-----
4. Przewodniczący wybierany jest każdorazowo na posiedzeniu Komisji Kwalifikacyjnej przez członków Komisji zwykłą większością głosów, w przypadku równej ilości głosów, Przewodniczącym zostaje poprzednio wybrany Przewodniczący, jeżeli jest obecny, a w razie jego braku Przewodniczącego wybiera Prezes Zarządu Spółki.-----
5. Z posiedzeń Komisji sporządzany jest protokół, zawierający podjęte decyzje, do którego dołączana jest lista obecności członków Komisji oraz sporządzone przez Komisję Listy. ---



§ 5 Decyzje Komisji

1. Decyzje w sprawach należących do kompetencji Komisji zapadają zwykłą większością głosów. -----
2. Każdy z członków Komisji dysponuje jednym głosem, przy czym w przypadku oddania równej liczby głosów, decyduje głos Przewodniczącego. -----
3. Pozytywna decyzja Komisji nie rodzi zobowiązania Zarządu Spółki do zawarcia umowy najmu lokalu. Zawarcie umowy najmu nie nastąpi w szczególności w przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę kryteriów do zawarcia umowy najmu określonych we właściwych przepisach. -----

Tytuł III Przydział Lokali Mieszkalnych

§ 6 Składanie wniosków

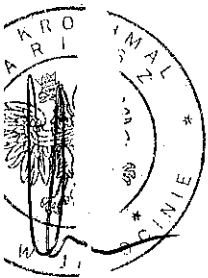
Wnioski wpływające do Spółki są ewidencjonowane przez JTBS zgodnie z kolejnością ich wpływu oraz oznaczane kolejnym numerem oraz datą wpływu do Spółki. Wnioskodawca z chwilą złożenia wniosku otrzymuje numer identyfikacyjny, który winien zachować celem zweryfikowania w późniejszym terminie przydziału lokalu. W przypadku składania wniosku mailowo bądź listownie, Wnioskodawca otrzyma informację z numerem identyfikacyjnym w tej samej formie jak został złożony wniosek do siedziby Spółki. -----

§ 7 Listy osób oczekujących

1. W Spółce prowadzi się:-----
 - a. Listę osób fizycznych oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego. -----
 - b. Listy sporządzone przez Komisję Kwalifikacyjną podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń JTBS. Listy zawierają informację, jakie lokale mieszkalne zostały przydzielone przez Komisję. Wnioskodawcy będą wskazani wyłącznie poprzez podanie numeru identyfikacyjnego (dane osobowe przyszłych Najemców będą zanonimizowane). -----

§ 8 Lista

1. O kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia wniosku. -----
2. Wnioski o przydział Lokalu osobom fizycznym, wpisanym na Listę rozpatrywane są przez Komisję.-----
3. Komisja kwalifikując osoby fizyczne do objęcia Lokalu Mieszkalnego, rozpatruje wnioski, zawierające aktualne dane.-----
4. Komisja kwalifikując osoby fizyczne do objęcia Lokalu Mieszkalnego stosuje następujące kryteria - z tym zastrzeżeniem, że Burmistrz Jarocina w wyjątkowych sytuacjach może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami niespełniającymi poszczególnych kryteriów, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej:-----
 - a. niemożność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych - wnioskujący winien złożyć oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i/lub innej



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

nieruchomości o charakterze mieszkalnym (przeznaczonej do celów mieszkalnych), zlokalizowanej/zlokalizowanej na terenie Gminy Jarocin jak i poza nią, przy czym za tytuł prawny uważa się w szczególności własność/współwłasność, spółdzielcze własnościowe/lokatorskie prawo do lokalu, który (tytuł prawny) pozwalałby mu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,-----

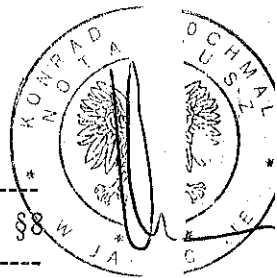
b. posiadanie udokumentowanych i stałych (comiesięcznych) dochodów w wysokości określonej przez właściwe organy.-----

5. W razie stwierdzenia braków formalnych zaewidencjonowanego przez JTBS wniosku, JTBS jednokrotnie wzywa listem poleconym wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie 14 dni od dnia odebrania przez wnioskodawcę wezwania do uzupełnienia.
6. Nieuzupełnienie braków w terminie wskazanym przez JTBS skutkuje wykreśleniem wniosku z ewidencji JTBS. W razie zaistnienia przyczyn uniemożliwiających wnioskodawcy uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję z przyczyn nie leżących po stronie wnioskodawcy wniosek może zostać przywrócony do ewidencji JTBS.-----
7. Wniosek, który w wyniku weryfikacji Komisji Kwalifikacyjnej zostanie uznany za niespełniający kryteriów określonych w ustawie o TBS lub we właściwych regulaminach dotyczących zasobów lokalowych, w tym w regulaminach programów mieszkaniowych, podlega odrzuceniu, a wnioskodawca podlega skreśleniu z Listy, o czym Wnioskodawca zostanie poinformowany na piśmie, jeśli poda adres do korespondencji na zasadach określonych we właściwych przepisach.-----
8. Wzór wniosku i innych dokumentów został zamieszczony również na stronie internetowej JTBS (www.jtbs.com.pl).-----

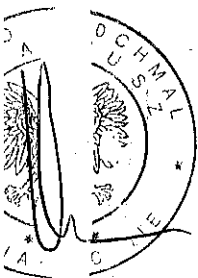
§ 9

Przebieg pracy Komisji Kwalifikacyjnej

1. Posiedzenie Komisji zwołuje Zarząd Spółki.-----
2. Komisja rozpatruje wnioski o przydział mieszkania przyjmując kryteria opisane w §8 oraz następujące zasady:-----
 - a. zapoznaje się z sytuacją finansową wnioskodawcy i jego rodziny na podstawie przedłożonych zaświadczeń z zakładu pracy, ZUS, MGOPS i innych, potwierdzających regularną zdolność do płacenia miesięcznych opłat naliczanych przez Spółkę z tytułu czynszu, odpadów komunalnych itp.,-----
 - b. bierze pod uwagę miejsce zameldowania Wnioskodawcy. Pierwszeństwo otrzymania lokalu mieszkalnego mają osoby z Gminy Jarocin,-----
 - c. zapoznaje się z warunkami mieszkaniowymi wnioskodawcy w oparciu o przedstawioną dokumentację, a w sytuacji budzących wątpliwość przeprowadza wizję lokalną u wnioskodawcy,-----
 - d. bierze pod uwagę sytuację zdrowotną wnioskodawcy i członków jego rodziny na podstawie przedstawionej dokumentacji medycznej i pierwszeństwo mają osoby z orzeczeniem niepełnosprawności, z zastrzeżeniem kryterium z par 8 ust. 4, -----
 - e. bierze pod uwagę rekomendację Zarządu w sprawie przyznania lokali mieszkalnych.
3. Komisja przedkłada propozycje przydziału lokalu mieszkalnego Zarządowi Spółki.-----
4. Komisja z posiedzenia sporządza szczegółowy protokół, który powinien w szczególności zawierać:-----
 - a. miejsce i datę odbytego posiedzenia,-----
 - b. listę obecności,-----
 - c. w miarę szczegółowy opis rozpatrywania poszczególnych wniosków,-----
 - d. podpisy członków komisji i protokolanta;-----
 załącznikiem do protokołu może być lista końcowa.-----



5. Zarząd Spółki w wyjątkowych sytuacjach, pomijając opiniowanie komisji kwalifikacyjnej może przyznać wolny lokal mieszkalny, gdy:-----
- a. Spółka zobowiązana jest orzeczeniem Sądu do zapewnienia lokalu mieszkalnego lub socjalnego,-----
 - b. Spółka zobowiązana jest do zapewnienia innego lokalu mieszkalnego osobom, którzy zawarli z Spółką umowę najmu ze względu na:-----
 - sprzedaż przez Spółkę budynku lub lokalu mieszkalnego, a z aktu notarialnego wynika konieczność opróżnienia lokali z najemców,-----
 - decyzje administracyjną wydaną przez organy państwowe lub samorządowe nakazującą Spółce opróżnienie lokalu mieszkalnego z najemców z powodu złego stanu technicznego budynku lub lokalu albo gdy stan budynku lub lokalu zagraża zdrowiu i życiu jego lokatorów,-----
 - c. Zarząd podejmuje decyzję bez konieczności opiniowania komisji kwalifikacyjnej w przypadku wniosków lokatorów o zamianę lokalu mieszkalnego oraz na lokale z „Programu mieszkanie do remontu”,-----
 - d. przyszli najemcy, którzy nie dokonają czynności związanych z podpisaniem umowy najmu bądź nie wpłacą kaucji w ciągu wyznaczonego terminu zostaną automatycznie wykreśleni z listy osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego,-----
 - e. wnioskodawcy, którzy odmówią dwukrotnie telefonicznie lub pisemnie – bez uzasadnienia tj. odmówią w przypadkach zaproponowania lokalu spełniającego wymogi ustawowe - propozycji przydziału lokalu mieszkalnego zaproponowanego przez Zarząd Spółki zostaną automatycznie wykreśleni z listy osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego, chyba że zajdą okoliczności opisane w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy,-----
 - f. osoby skreślone z Listy mogą ubiegać się o ponowny wpis na Listę po spełnieniu kryteriów określonych w niniejszym Regulaminie i właściwych przepisach prawa.-----



§ 10

Umowa najmu i zasady najmu

1. Umowę najmu z przyszłym Najemcą podpisuje Zarząd Spółki w oparciu o ustalone przez Burmistrza stawki czynszu.-----
2. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od przedłożenia wszystkich wymaganych niniejszym Regulaminem dokumentów i wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Wysokość kaucji wynosi 12 - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal. Wartość kaucji wylicza się w sposób następujący: obowiązująca stawka czynszu za m² x powierzchnia lokalu x 12. Zasady wpłacenia i zwrotu kaucji określać będzie umowa najmu.-----
3. Z tytułu zawartej umowy najmu Wnioskodawca będzie zobowiązany do płacenia czynszu najmu w wysokości wskazanej w umowie najmu.-----
4. Wnioskodawca jest zobowiązany ponadto w szczególności do spełnienia następujących warunków w trakcie trwania stosunku najmu:-----
 - a. braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego bądź innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym (przeznaczonej na cele mieszkalne). W przypadku nabycia takiego tytułu podczas trwania umowy najmu, umowa rozwiąże się automatycznie i nie jest konieczne dokonywanie żadnych czynności prawnych, -----
 - b. stale zamieszkiwać pod adresem wskazanym w umowie. W przypadku zamieszkiwania poza miejscem z umowy najmu przez okres co najmniej trzech lat od daty zawarcia umowy najmu, najemca traci prawo do lokalu. W przypadku zaistnienia przyczyn uniemożliwiających Najemcy stałe zamieszkiwanie pod adresem

Władimir *Stojanović*

wskazany w umowie, Najemca ma prawo złożyć pisemny wniosek do Zarządu wyjaśniający zaistniałą sytuację. W razie wyrażenia pozytywnej opinii przez Zarząd Najemca ma prawo przebywać poza adresem wskazanym w umowie maksymalnie do trzech lat.-----

§ 11

Postanowienia końcowe

1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, postanowienia umowy Spółki oraz postanowienia obowiązujące w danym czasie uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W przypadku jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy postanowieniami niniejszego regulaminu a aktem prawnym wyższego rzędu (uchwała Rady Miejskiej czy przepisy powszechnie obowiązujące) zastosowanie wprost znajdują przepisy aktu wyższego rzędu.-----
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc dotychczasowe regulaminy wydane w tej materii.-----
3. Wszelkie zmiany regulaminu dokonywane są w formie aneksu w trybie właściwym dla uchwalenia Regulaminu.-----

