

**REGULAMIN
 PRACY KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ
 ORAZ
 RAMOWE ZASADY STOSUNKU NAJMU**

Słowniczek

- Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o: -----
1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy *Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowe Zasady Stosunku Najmu*;-----
 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 niniejszym Regulaminie; -----
 4. **Komisji Pomocniczej** – należy przez to rozumieć Komisję działającą przy Komisji Kwalifikacyjnej, weryfikującej złożony przez Wnioskodawcę wniosek i redagującej Listę oraz wykonującej czynności przewidziane przez niniejszy Regulamin.-----
 5. **Lokalu Mieszkalnym / Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w zasobach Spółki; niebędący lokalem zaliczonym do mieszkaniowego zasobu gminy, jak również lokal wybudowany przez Projekt Muncypalny Jarocin 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy udziale środków z BGK oraz udziale środków Gminy Jarocin, do którego Spółka posiada tytuł prawny (zwany dalej pomocniczo Programem 400 mieszkań lub Programem 400). -----
 6. **Wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia umowy najmu lokalu ze Spółką i złożyła stosowny Wniosek.-----
 7. **Osoba wskazana do wspólnego zamieszkania**- członek gospodarstwa domowego Wnioskodawcy, zgłoszony we wniosku i wskazany w umowie najmu jako osoba mogąca korzystać z przedmiotu najmu.-----
 8. **Dziecku w wieku szkolnym** – należy przez to rozumieć (a) małoletniego do lat 15, który pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej przez Wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania, który realizuje obowiązek szkolny w szkole podstawowej (definicja niniejsza obejmuje również wyjątkowo małoletnich starszych niż 15 lat, o ile realizują obowiązek szkolny w szkole podstawowej), (b) małoletnią osobę niepełnosprawną do lat 15, posiadającą orzeczenie o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (również tę nierealizującą obowiązku szkolnego) która pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej przez Wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania.-----
 9. **Liście** – należy przez to rozumieć listę osób fizycznych oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego sporządzaną przez JTBS, wykaz Wnioskodawców sporządzony przez Komisję pomocniczą po sprawdzeniu kryteriów przydziału lokalu, opisanych w niniejszym Regulaminie. -----
 10. **Liście końcowej** – należy przez to rozumieć wykaz osób którym lokal przydzielono po sprawdzeniu kryteriów przydziału lokalu opisanych w niniejszym Regulaminie.
 11. **Najemcy** - należy przez to rozumieć osobę, która zawarła ze Spółką umowę najmu Lokalu Mieszkalnego; -----
 12. **Kaucji** - należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Wnioskodawcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu.-----

13. **Czynszu najmu lub czynszu-** należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółki.-----
14. **Podatku dochodowym** – należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2016, poz 2032 z późn.zm.); ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2016 r., poz. 2180 z późn. zm.) lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 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 i Komisji Pomocniczej przyszłych najemców lokali w zasobach mieszkaniowych JTBS (wskazane w ust. 3 poniżej) Sp. z o.o. w Jarocinie oraz zasady przydziału lokali i przebieg pracy Komisji Kwalifikacyjnej i Komisji Pomocniczej przyszłych najemców lokali w nowo wybudowanych obiektach w ramach Programu 400 Mieszkań, do których Spółka posiada tytuł prawny, a które to lokale zostały wybudowane z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego i Gminy Jarocin.-----
3. Regulamin obejmuje zasoby o których mowa w pkt od a) do d):-----
 - 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.-----
 - d. Lokale dzierżawione, najmowane (np. Program 400 lub inny program budowy mieszkań czynszowych)-----

§ 2

Zadania Komisji

W celu realizacji zadań, związanych z kwalifikacją osób do zawarcia z umów najmu oraz przydziałem Lokali Mieszkalnych a także innych zadań określonych w postanowieniach niniejszego Regulaminu, powołuje się Komisję Kwalifikacyjną oraz Komisję Pomocniczą działającą przy Komisji Kwalifikacyjnej (zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Jarocinie). -----

§ 3

Powoływanie członków Komisji

1. Komisję Kwalifikacyjną stanowi każdorazowo Zarząd Spółki.-----



2. Członków Komisji Pomocniczej powołuje i odwołuje Zarząd Spółki.-----
3. W sytuacjach wyjątkowych Komisja może się wyłączyć od działania (np. w przypadku konfliktu interesów) i delegować czynności na inny podmiot, w tym na Komisję Pomocniczą.-----
4. W sytuacji, gdy członek Komisji Pomocniczej nie może czasowo sprawować swojej funkcji, Zarząd Spółki uprawniony do jego powołania, wyznacza następcę na okres jego nieobecności lub niemożności procedowania.-----

§ 4

Posiedzenia Komisji

1. Komisja obraduje na posiedzeniach, w zależności od potrzeb.-----
2. Posiedzenia Komisji odbywają się w siedzibie Spółki.-----
3. Z posiedzeń Komisji sporządzany jest protokół, zawierający podjęte decyzje, do którego dołączana jest lista obecności członków Komisji oraz sporządzone przez Komisję Listy.-----

§ 5

Komisja Pomocnicza

1. Komisja Pomocnicza wykonuje wszelkie czynności faktyczne zmierzające do przygotowania Listy końcowej, celem jej przedłożenia Komisji Kwalifikacyjnej do akceptacji, w szczególności Komisja Pomocnicza weryfikuje wnioski pod względem formalnym, odrzucając wnioski niespełniające warunków/kryteriów przewidzianych przez Regulamin, weryfikuje przedkładane informacje aktualizacyjne, komunikuje się z wnioskodawcami, przygotowuje dokumenty, których przygotowania w związku z wykonywanymi pracami jest konieczne, przygotowuje wszelkie dokumenty dla Komisji Kwalifikacyjnej celem podjęcia decyzji i/lub sporządzenia przez Komisję Listy końcowej.-----
2. Posiedzenia Komisji Pomocniczej odbywają się w siedzibie Spółki.-----

§ 6

Decyzje Komisji

1. Decyzje w sprawach przydziału lokali należą do kompetencji Komisji Kwalifikacyjnej.-----
2. Pozytywna decyzja Komisji rodzi zobowiązanie Zarządu Spółki do zawarcia umowy rezerwacyjnej lokalu. Wraz z zawarciem umowy rezerwacyjnej przyszły Najemca zobowiązany jest wpłacić opłatę rezerwacyjną w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu i przedłożyć wszelkie niezbędne zaświadczenia (np. zaświadczenia od pracodawców, czy poświadczenia dot. posiadania Dziecka w wieku szkolnym). Wszelkie wymagania w stosunku do przyszłych Najemców zawarte będą w umowie rezerwacyjnej i/lub w niniejszym Regulaminie. Z chwilą zawarcia umowy najmu uiszczona opłata rezerwacyjna zaliczona będzie na poczet kaucji zabezpieczającej.-----
3. Umowa rezerwacyjna będzie zawierała warunki zwrotu opłaty rezerwacyjnej.-----
4. Zawarcie umowy rezerwacyjnej nie rodzi zobowiązania Zarządu Spółki do zawarcia umowy najmu lokalu jeżeli na dzień zawarcia umowy najmu nie będą spełnione przez wnioskodawcę kryteria do zawarcia umowy najmu określone we właściwych przepisach i niniejszym Regulaminie.-----
5. Decyzje Komisji Kwalifikacyjnej są ostateczne. Zmiana okoliczności faktycznych daje osobom ubiegającym się o przyznanie lokalu mieszkalnego prawo do ponownego złożenia wniosku, pomimo odrzucenia wniosku bądź nieprzyznania lokalu wcześniej.-



§ 7 Składanie wniosków

1. 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. Wraz z przyznaniem numerem identyfikacyjnym Wnioskodawca otrzyma pouczenie o aktualizowaniu złożonego wniosku co 6 miesięcy, pod rygorem skreślenia go z listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego oraz pouczenie o możliwości sprawdzenia statusu wniosku w siedzibie spółki po dniu wskazanym przez Spółkę w pouczeniu.-----
2. Informację o aktualnym statusie złożonego wniosku Wnioskodawca będzie mógł uzyskać w siedzibie Spółki JTBS.-----
3. We wniosku Wnioskodawca zobowiązany jest podać adres mailowy lub numer telefonu, pod którym będzie można się z nim kontaktować w sprawie wniosku (z zastrzeżeniem obowiązku aktualizowania tych danych w przypadku zmiany). Niepodanie tych informacji będzie jednoznaczne z przyjęciem przez Wnioskodawcę na siebie obowiązku sprawdzania statusu wniosku w siedzibie Spółki.-----

§ 8 Listy

1. W Spółce prowadzi się:-----
 - a. Listę osób fizycznych oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego zwaną też Listą-----
 - b. Listę końcową.-----
2. Lista końcowa sporządzona przez Komisję Kwalifikacyjną i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń JTBS. Lista zawiera informacje, jakie lokale mieszkalne zostały przydzielone przez Komisję. Wnioskodawcy będą wskazani wyłącznie poprzez podanie numeru identyfikacyjnego (dane osobowe przyszłych Najemców będą zanonimizowane).-----

§ 9 Kryteria przyznania Lokalu

1. O kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia wniosku.-----
2. Wnioski o przydział Lokalu osobom fizycznym, wpisanym na Listę rozpatrywane są przez Komisję i Komisję Pomocniczą.-----
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:-----
 - a. niemożność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych - wnioskujący zobowiązany jest złożyć oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i/lub innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym (przeznaczonej do celów mieszkalnych), zlokalizowanego/zlokalizowanej w Jarocinie lub pobliskiej miejscowości (za pobliską miejscowość należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie jarocińskim lub w powiecie graniczącym z powiatem jarocińskim) - 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 tj. wnioskodawca może używać tego lokalu. Oświadczenie składane będzie wraz z wnioskiem na druku opatrzonym klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia” (art. 233 kk).-----

- a¹. niemożność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych - wnioskujący zobowiązany jest złożyć oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i/lub innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym (przeznaczonej do celów mieszkalnych), zlokalizowanego/zlokalizowanej w Jarocinie - 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 tj. wnioskodawca może używać tego lokalu (dotyczy wyłącznie lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego). Spółka może odstąpić od zastosowania tego kryterium w przypadkach określonych przez art. 30 ust. 1 a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa społecznego, tj. JTBS może wynająć 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 towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega. Oświadczenie składane będzie wraz z wnioskiem na druku opatrzonym klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia” (art. 233 kk).-----
- b. posiadanie udokumentowanych i stałych (comiesięcznych) dochodów w minimalnej wysokości (zgodnie z §9 ust. 13) osiągniętych z przynajmniej 1 umowy o pracę (wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego) lub dochodów z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych (wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego) lub dochodów z działalności gospodarczej/umowy zlecenia. Celem udokumentowania dochodów Wnioskodawca złoży wraz z wnioskiem zaświadczenie od pracodawcy z ostatnich 12 miesięcy, ewentualnie decyzję właściwego organu emerytalno-rentowego o przyznaniu i wysokości świadczenia ewentualnie PIT za poprzedni rok kalendarzowy ewentualnie zaświadczenie od zleceniodawcy (w przypadku umów zlecenia/umów o współpracę/ umów o świadczenie usług).-----
- c. rozliczanie podatku dochodowego w Jarocinie lub złożenie wraz z wnioskiem oświadczenia, w którym wnioskodawca zobowiąże się do rozliczania podatku dochodowego po zawarciu umowy najmu. Wnioskodawca złoży oświadczenie w tym zakresie.-----
- d. posiadanie przynajmniej jednego Dziecka w wieku szkolnym (kryterium to nie dotyczy Wnioskodawców, wnioskujących o przydział lokali mniejszych niż 55m²). Wnioskodawca złoży oświadczenie w tym zakresie.-----
- e. zobowiązanie się Wnioskodawcy do spełnienia obowiązku meldunkowego na terenie Gminy Jarocin, po zawarciu umowy najmu. Wnioskodawca złoży stosowne Oświadczenie w tym zakresie.-----

f. JTBS może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b tejże ustawy, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:-----

- a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,-----
- b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,-----
- c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób, lub średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29a ust. 1 ww. ustawy, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza: -----

- a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,-----
- b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,-----
- c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,-----
- d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym, -----
- e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2, lub średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku innym niż wskazany w pkt 2 lub 2a, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w przypadkach innych niż wskazane powyżej, nie przekracza:-----

- a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, -----
- b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, -----
- c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,-----
- d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,-----
- e) 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.-----

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Komisja może zdecydować o przydziale mieszkania pomimo niespełnienia któregoś z powyżej określonego kryterium, o ile uzna to za celowe i jeśli będą przemawiały za tym zasady słuszności lub jeżeli lokali będzie więcej, aniżeli osób spełniających kryteria, w szczególności w takiej sytuacji Komisja może zdecydować o przyznaniu lokalu mieszkalnego osobom zatrudnionym na umowy cywilnoprawne, czy prowadzącym działalność gospodarczą i/lub uzyskującym stałe i comiesięczne dochody z innych udokumentowanych źródeł.-----

A

6. Kryteria z ust. 4 e i 4 c winny być spełnione nie tylko przez Wnioskodawcę, ale również przez wszystkich członków gospodarstwa domowego wskazanych do wspólnego zamieszkania.-----
7. Spełnienie kryteriów z ust. 4 na dzień zawarcia umowy najmu spoczywa na Wnioskodawcy, który zobowiązuje się złożyć w tym zakresie stosowne dokumenty/zaświadczenia/aktualizacje dotyczące warunków uprawniających do uzyskania Lokalu. Ciężar udowodnienia spoczywa w tym zakresie na Wnioskodawcy. Niedostarczenie dokumentów aktualizacyjnych daje podstawę JTBS do odmowy zawarcia umowy najmu.-----
8. W razie stwierdzenia braków formalnych zaewidencjonowanego przez JTBS wniosku, JTBS jednokrotnie wzywa telefonicznie/poprzez wiadomość tekstową/mailowo (w zależności od tego jaką formę komunikacji podał Wnioskodawca) do uzupełnienia braków w terminie 7 dni od dnia wezwania pod rygorem odrzucenia wniosku i skreślenia z listy.-----
9. Nieuzupełnienie braków w terminie wskazanym przez JTBS skutkuje odrzuceniem wniosku i wykreśleniem Wnioskodawcy z ewidencji JTBS (skreślenie z listy).-----
10. W razie zaistnienia przyczyn uniemożliwiających wnioskodawcy uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez JTBS z przyczyn nieleżących po stronie Wnioskodawcy, które to przyczyny będą przez Wnioskodawcę wykazane i udokumentowane lub w razie skreślenia z listy z jakiegokolwiek innego powodu, wniosek może zostać złożony ponownie, o ile Wnioskodawca się o to zwróci na piśmie i należycie uzasadni/wskaże przyczynę z powodu której został skreślony. Decyzja w przedmiocie ponownego umieszczenia wniosku na liście leży wyłącznie w kompetencjach Komisji.
11. Wniosek, który w wyniku weryfikacji Komisji Pomocniczej zostanie uznany za niespełniający kryteriów określonych w Regulaminie albo właściwych przepisach prawa podlega odrzuceniu, a wnioskodawca podlega skreśleniu z Listy, o czym Wnioskodawca może zostać poinformowany telefonicznie/poprzez wiadomość tekstową/mailowo (w zależności od tego jaką formę komunikacji podał Wnioskodawca), z tym jednak zastrzeżeniem, że o statusie wniosku Wnioskodawca ma obowiązek dowiadywać się sam.-----
12. Wzór wniosku i innych dokumentów (np. druki oświadczeń, projekt umowy najmu) został zamieszczony również na stronie internetowej JTBS (www.jtbs.com.pl) ze wskazaniem, których zasobów dotyczy.-----
13. Minimalna wysokość dochodów (netto) kwalifikowanych do przyznania lokalu mieszkalnego ustala Zarząd JTBS w formie Zarządzenia Prezesa Zarządu. Zarządzenie będzie wydawane każdorazowo po zmianie minimalnego wynagrodzenia za pracę na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów. Zarząd opublikuje aktualne zarządzenie na stronie internetowej JTBS (www.jtbs.com.pl) i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki.-----

§ 10

Przebieg pracy Komisji i Komisji Pomocniczej

1. Posiedzenie Komisji zwołuje Zarząd Spółki.-----
2. Komisja rozpatruje wnioski o przydział mieszkania przyjmując kryteria opisane w §9 oraz następujące zasady:-----
 - a. Analizuje Listę pod kątem spełniania kryteriów przez poszczególnych Wnioskodawców, w szczególności zapoznaje się z sytuacją finansową i ekonomiczną Wnioskodawcy i osób zgłoszonych przez Wnioskodawców do wspólnego zamieszkania, na podstawie przedłożonych oświadczeń/zaświadczeń z zakładu pracy, ZUS, i innych, potwierdzających regularną zdolność do płacenia czynszu i innych miesięcznych opłat naliczanych przez Spółkę itp.; zapoznaje się z sytuacją rodzinną Wnioskodawców, w szczególności, czy Wnioskodawca posiada Dziecko w wieku



- szkolnym; zapoznaje się z pozostałą dokumentacją przedłożoną do wniosku; w przypadkach tego wymagających wzywa Wnioskodawców do uzupełnienia wniosku (dokumentacji wniosku) poprzez przedłożenie dodatkowych dokumentów i oświadczeń, pod rygorem skreślenia Wnioskodawcy z Listy.-----
- b. bierze pod uwagę miejsce zameldowania Wnioskodawcy. Pierwszeństwo otrzymania lokalu mieszkalnego mają osoby z Gminy Jarocin, (nie dotyczy to Programu 400 Mieszkań i in programów związanych z budownictwem czynszowym).-----
 - c. bierze pod uwagę podstawę zatrudnienia (umowa o pracę). Pierwszeństwo mają te wnioski, zgodnie z którymi więcej niż jedna osoba w gospodarstwie domowym zatrudniona jest na podstawie umowy o pracę.-----
 - d. zapoznaje się z warunkami mieszkaniowymi Wnioskodawcy w oparciu o przedstawioną dokumentację (o ile Wnioskodawca taką sytuację opíše i udokumentuje, do czego ma prawo), a w sytuacji budzących wątpliwość przeprowadza wizję lokalną u Wnioskodawcy,-----
 - e. bierze pod uwagę sytuację zdrowotną Wnioskodawcy i członków jego rodziny na podstawie przedstawionej dokumentacji medycznej i może wziąć pod uwagę wniosek złożony przez osobę (lub osobę z jej gospodarstwa domowego) z orzeczeniem niepełnosprawności,-----
 - f. Komisja Kwalifikacyjna przy rozpatrywaniu wniosków o przydział mieszkania kieruje się zawsze interesem Spółki i działa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z umową Spółki i niniejszym Regulaminem, przy czym stosuje metodę porównawczą, tj. w przypadku gdy dwa wnioski spełniają kryteria, ale jeden z nich jest obiektywnie wiarygodniej udokumentowany i/lub dochody jednego Wnioskodawcy są wyższe, wybiera ten wniosek, który daje rękojmię prawidłowego wykonania umowy najmu.-----
3. Komisja Pomocnicza weryfikuje wszystkie wnioski pod kątem spełnienia kryteriów i na tej podstawie sporządza Listę. Komisja Pomocnicza 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 lub projekt Listy końcowej.-----
4. W przypadku, gdyby na Liście końcowej widniało mniej nazwisk niż jest do przydziału lokali, Komisja może zdecydować albo o otwarciu procedury wnioskowej uzupełniającej albo zakwalifikuje warunkowo inne osoby z Listy, uzależniając ich wpisanie na Listę końcową od spełnienia określonych wymagań.-----
5. Komisja rozpatruje negatywnie wniosek o przydział lokalu w sytuacji gdy:-----
- 1) Wnioskodawca nie spełnia warunków określonych w §9 i/lub pomimo wezwania do uzupełnienia wniosku nie przedłoży dokumentów, do których przedłożenia wzywa JTBS.-----
 - 2) Wnioskodawca zalegał lub zalega z płatnością czynszu u dotychczasowego wynajmującego.-----
 - 3) Zachodzą inne okoliczności, o których Komisja ma wiedzę, a które nie dają rękojmi prawidłowego wykonywania umowy przez Wnioskodawcę.-----
6. O przydziale mieszkania i możliwości odbioru informacji pisemnej w siedzibie spółki Komisja informuje telefonicznie/poprzez wysłanie wiadomości tekstowej/mailowej (w zależności jaką formę komunikowania się z JTBS Wnioskodawca podał przy składaniu wniosku), Wnioskodawca będzie poinformowany jw. o konieczności złożenia oświadczenia o przyjęciu przydziału na Lokal mieszkalny, które to oświadczenie Wnioskodawca zobowiązany jest odesłać/ dostarczyć do Spółki w nieprzekraczalnym

- terminie 7 dni. Nieodesłanie oświadczenia, o którym mowa w zd. poprzedzającym, skutkuje skreśleniem z Listy końcowej.-----
7. Pozytywne rozpatrzenie wniosku Wnioskodawcy i jego wpis na Listę końcową nie kreuje po stronie Spółki obowiązku zawarcia umowy najmu, jeżeli na dzień jej podpisania Wnioskodawca przestanie spełniać jakiegokolwiek kryterium lub nie przedłoży wymaganych niniejszym Regulaminem dokumentów lub jeśli JTBS poweźmie wiadomość, że jakiegokolwiek oświadczenie złożone przez Wnioskodawcę było nieprawdziwe. W takim przypadku Komisja skreśla Wnioskodawcę z Listy końcowej.-----
 8. O skreśleniu z Listy końcowej Komisja poinformuje Wnioskodawcę telefonicznie/poprzez wysłanie wiadomości tekstowej/mailowo (w zależności jaką formę komunikowania się z JTBS Wnioskodawca podał przy składaniu wniosku).-----
 9. Zarząd Spółki może przyznać wolny lokal mieszkalny (niezależnie od ewidencji/listy przez siebie prowadzonej) również, 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 Spółki podejmuje decyzję w przypadku wniosków 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 telefonicznie lub pisemnie (pismo, e-mail, sms) odmówią propozycji przydziału mieszkania, spełniającego wymogi ustawowe, przydzielonego przez Zarząd Spółki na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku zostaną automatycznie wykreśleni z listy osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego.-----
 - f. osoby skreślone z Listy mogą ubiegać się o ponowny wpis na Listę po spełnieniu kryteriów określonych w niniejszym Regulaminie i właściwych przepisach prawa.-----

§ 11

Umowa najmu i zasady najmu

1. Umowę najmu z przyszłym Najemcą podpisuje Zarząd Spółki w oparciu o ustalone stawki czynszu zgodnie z Zarządzeniem Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Jarocinie.-----
2. Zasadą jest, że w przypadku małżeństw do umowy najmu przystępują oboje małżonkowie. Identyczna zasada obowiązuje, jeśli Wnioskodawca pozostaje w związku niebędącym związkiem małżeńskim. W przypadku małżeństw ich uprawnienia i obowiązki wynikające ze współnajmu wynikają z właściwych przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W przypadku najemców, pozostających w związku niebędącym związkiem małżeńskim, dla



- skuteczności działania najemców wobec Wynajmującego wymagana jest jednomyślność (zgodność) oświadczeń.-----
3. 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, której wzór zamieszczony jest na stronie internetowej.-----
 4. Umowa najmu może być zawarta, jeśli na dzień jej podpisania Wnioskodawca oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie wymienione w §9 (w przypadku gdy dane kryterium winno być spełnione przez wszystkich).-----
 5. Ciężar udowodnienia spełniania warunków, o których mowa w ust. 3 spoczywa na Wnioskodawcy.-----
 6. Najemca, który wstąpił w stosunek najmu w związku ze śmiercią głównego najemcy, na podstawie przepisu art. 691 kodeksu cywilnego, zobligowany jest złożyć dodatkowo do siedziby Spółki dokumenty potwierdzające wysokość dochodów z ostatnich 12-miesięcy netto i brutto oraz oświadczenie z kim będzie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. W przypadku nieuregulowanych kwestii związanych z kaucją z poprzednim głównym najemcą, Zarząd zażąda uiszczenia kaucji przeliczonej zgodnie z §10 ust. 2, a Najemca będzie zobowiązany ją uiszczyć. Zarząd Spółki na prośbę pisemną najemcy może rozłożyć kaucję na 12 miesięcy, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach może rozłożyć kaucję na 24 miesiące (maksymalnie).-----
 7. Z tytułu zawartej umowy najmu Wnioskodawca będzie zobowiązany do płacenia czynszu najmu oraz opłat niezależnych od właściciela w wysokości wskazanej w umowie najmu.-----
 8. Wnioskodawca oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, którzy zobowiązali się do rozliczania Podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Jarocinie, zobowiązani są do przedłożenia Spółce w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu:-----
 - a. kserokopii zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę własności urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Jarocinie,-----
 - b. innego dokumentu potwierdzającego rozliczenie się z Podatku dochodowego w Jarocinie.-----
 9. Wnioskodawca jest zobowiązany ponadto w szczególności do spełnienia następujących warunków w trakcie trwania stosunku najmu:-----
 - a. braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego o charakterze mieszkalnym (przeznaczonej na cele mieszkalne) zlokalizowanego zgodnie z postanowieniami §9 ust. 4a i a¹. W przypadku nabycia takiego tytułu podczas trwania umowy najmu, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu zgodnie z postanowieniami art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...). Takie samo uprawnienie przysługiwać będzie Towarzystwu w przypadku odpadnięcia warunku, od którego spełnienia uzależnione było zawarcie umowy najmu w przypadku określonym w §9 ust. 4 a¹.-----
 - b. złożenia w Spółce co dwa lata w terminie do 31 maja oświadczenia aktualizacyjnego dot. nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości 100 % miesięcznego czynszu, kara umowna naliczana będzie miesięcznie, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął Najemcy termin do przedłożenia oświadczenia i naliczana będzie dopóki Najemca nie złoży oświadczenia aktualizacyjnego. Uprawnienie Wynajmującego do naliczenia kary umownej zaktualizuje się dopiero po wezwaniu Najemcy do przedłożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego

- lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni. Złożenie nieprawdziwego oświadczenia zagrożone jest sankcją wynikającą z art. 233 kodeksu karnego.-----
- c. stałe zamieszkiwanie pod adresem wskazanym w umowie. W przypadku zamieszkiwania poza miejscem z umowy najmu przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu, Najemca traci prawo do lokalu, a Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia (art. 11 ust.3 p.1) ustawy o ochronie praw lokatorów (...). W przypadku zaistnienia przyczyn uniemożliwiających Najemcy stałe zamieszkiwanie pod adresem wskazanym 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.-----
- d. złożenia w Spółce co dwa lata w terminie do 31 maja potwierdzenia rozliczenia za rok poprzedni Podatku dochodowego przez siebie i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania we właściwym Urzędzie Skarbowym w Jarocinie (kserokopia zeznania wraz z potwierdzeniem złożenia lub zaświadczenie wydane przez właściwy Urząd Skarbowy) pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości 100 % miesięcznego czynszu, kara umowna naliczana będzie miesięcznie, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął Najemcy termin do przedłożenia potwierdzenia i naliczana będzie dopóki Najemca nie złoży wymaganych dokumentów. Uprawnienie Wynajmującego do naliczenia kary umownej zaktualizuje się dopiero po wezwaniu Najemcy do przedłożenia potwierdzenia rozliczenia w terminie 14 dni.-----
- e. dopełnienia i utrzymania w trakcie trwania najmu (obowiązek ten dotyczy również osób wskazanych do wspólnego zamieszkania) obowiązku meldunkowego (na pobyt stały) na terenie Jarocina pod adresem, obejmującym przedmiot najmu (w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca przedłoży Wynajmującemu zaświadczenie o zameldowaniu swoim i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania w Jarocinie) pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości 100 % miesięcznego czynszu, kara umowna naliczana będzie miesięcznie, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął Najemcy termin do przedłożenia zaświadczenia i naliczana będzie dopóki Najemca nie złoży wymaganych dokumentów. Uprawnienie Wynajmującego do naliczenia kary umownej zaktualizuje się dopiero po wezwaniu Najemcy do przedłożenia zaświadczenia w terminie 14 dni.-----
10. W przypadku najmu lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, Wynajmujący wypowiada umowę zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności w razie:-----
- 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;-----
 - 2) gdy Najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu;-----
 - 3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o więcej niż 10%, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, nie większą jednak

od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu;-----

3a) gdy Najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o nie więcej niż 10%, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, jeżeli kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu;-----

4) gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.-----

§ 12

Obowiązanie Regulaminu/Postanowienia końcowe

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do stosunków najmu zawiązanych po dniu jego wejścia w życie. W pozostałych przypadkach, o ile zasady nie wynikają wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do stosunków najmu, w których Najemca zobowiązał się do stosowania zapisów niniejszego Regulaminu.-----
2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, postanowienia umowy Spółki itp. W przypadku jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy postanowieniami niniejszego regulaminu, a aktem prawnym wyższego rzędu (przepisy powszechnie obowiązujące) zastosowanie wprost znajdują przepisy aktu wyższego rzędu.-----
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc dotychczasowe regulaminy wydane w tej materii.-----
4. Wszelkie zmiany regulaminu dokonywane są w formie aneksu w trybie właściwym dla uchwalenia Regulaminu.-----

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Wojski