

**REGULAMIN
PRACY KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ
ORAZ RAMOWE ZASADY STOSUNKU NAJMU DOTYCZĄCE PRYZNAWANIA
LOKALI MIESZKALNYCH ZLOKALIZOWANYCH
PRZY UL. NOSKOWSKIEJ W POTARZYCY**

Słowniczek:

- Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o: -----
1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy *Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowe Zasady Stosunku Najmu*;-----
 2. **GMINIE**- należy przez to rozumieć Gminę Jarocin w imieniu której działa Burmistrz Jarocina jako jej organ wykonawczy;-----
 3. **JTBS / Spółce / Zarządzie** – należy przez to rozumieć Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Jarocinie;-----
 4. **Komisji Kwalifikacyjnej / Komisji** – należy przez to rozumieć komisję powołaną przez Burmistrza w celu realizacji zadań, określonych w niniejszym Regulaminie;-----
 5. **Lokalu Mieszkalnym / Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w zasobach Spółki; wybudowany w ramach programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego oraz rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa; niebędący lokalem zaliczonym do mieszkaniowego zasobu gminy, jak również niebędącym lokalem wybudowanym 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;-----
 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** - art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi: W przypadku gdy nabywca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego wychowuje przynajmniej jedno własne lub przysposobione: -----
 - 1) małoletnie dziecko,-----
 - 2) dziecko bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymuje zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,-----
 - 3) dziecko do ukończenia przez nie 25. roku życia, uczące się w szkołach, zakładach kształcenia nauczycieli oraz kolegiach pracowników służb społecznych, o których mowa w przepisach o systemie oświaty, przepisach o szkolnictwie wyższym lub przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe obowiązujących w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i związki wyznaniowe na podstawie przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych.-----

9. **Liście** – należy przez to rozumieć listę osób fizycznych oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego sporządzaną przez Komisję (rekomendacja), wykaz Wnioskodawców sporządzony przez Komisję 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 i którym Burmistrz Jarocina wystawił zaświadczenie o spełnianiu kryteriów uprawniających do objęcia lokalu w najem.-----
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 właściwe podmioty.-----
14. **Osobie starszej** – osoba, która ukończyła 60. rok życia zgodnie z art. 4 pkt 1) ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych-----
15. **Rodzinach z dziećmi posiadającymi zaświadczenie** o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”- Ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w ust. 2 pkt 2–4, stwierdza w zaświadczeniu lekarz ubezpieczenia zdrowotnego, w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych, posiadający specjalizację II stopnia lub tytuł specjalisty w dziedzinie: położnictwa i ginekologii, perinatologii lub neonatologii.
16. **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Jarocina.

§ 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 lokali w nowo wybudowanych obiektach, a które to lokale zostały wybudowane z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego i Gminy Jarocin.-----

§ 2

Zadania Komisji

Komisja prowadzi czynności zmierzające do przyznania lokalu na podstawie niniejszego Regulaminu, zarządzenia Burmistrza i postanowień umów: umowa nr BSK/19/20/0001880 z dnia 25 lutego 2020 r., umowa nr WR-ROI.7112.1.2020 z dnia 8 czerwca 2020 r. oraz umowa nr WR-ROI.273.118.2019 z dnia 5 listopada 2019 r. oraz przepisów powszechnie obowiązujących.-----

§ 3

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.-----

§ 4

Rola Komisji

Komisja wykonuje wszelkie czynności faktyczne zmierzające do przygotowania przez Burmistrza Listy końcowej, w szczególności Komisja weryfikuje wnioski pod względem formalnym, odrzucając wnioski niespełniające warunków/kryteriów przewidzianych przez Regulamin, weryfikuje przedkładane informacje, komunikuje się z wnioskodawcami, przygotowuje dokumenty, których przygotowanie w związku z wykonywanymi pracami jest konieczne, przygotowuje wszelkie dokumenty dla Burmistrza celem wystawienia zaświadczenia i sporządzenia przez Burmistrza Listy końcowej.-----

§ 5

Decyzje Komisji

1. Komisja Kwalifikacyjna sporządza listę, która stanowi rekomendację, będącą podstawą do sporządzenia Listy końcowej i wydania zaświadczenia.-----
2. Wydanie przez Burmistrza zaświadczenia 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, wszelkich orzeczeń i innych dokumentów potwierdzających spełnianie kryteriów programu). 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. Zmiana okoliczności faktycznych daje osobom ubiegającym się o przyznanie lokalu mieszkalnego prawo do ponownego złożenia wniosku, pomimo odrzucenia wniosku bądź nieprzyznania lokalu wcześniej.-----

§ 6

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. -----
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.-----

§7 Listy

W Spółce prowadzi się listę osób fizycznych oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego zwaną też Listą-----

§ 8 Kryteria przyznania Lokalu

1. O kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia kompletnego 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:-----
 - a. niemożność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych - wnioskujący zobowiązany jest złożyć oświadczenie, że jako osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. 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 §8 ust. 4 h) osiąganych 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. zobowiązanie się Wnioskodawcy do spełnienia obowiązku meldunkowego na terenie Gminy Jarocin, po zawarciu umowy najmu. Wnioskodawca złoży stosowne Oświadczenie w tym zakresie.-----
 - d. Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium "Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci" – 51, -----

- e. Liczba lokali mieszkalnych adresowana do osób starszych – 10, -----
- f. Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” lub oświadczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18 roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych” – 1, -----
- g. Liczba lokali mieszkalnych dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1329)- 16,-----
- h. Komisja kwalifikuje Wnioskodawcę do objęcia lokalu mieszkalnego gdy:-----
- średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza: -----
 - a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, -----
 - b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, -----
 - c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym, -----
 - d) 200% w czterosobowym gospodarstwie domowym, -----
 - e) 200% w gospodarstwie domowym większym niż czterosobowe, 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 Burmistrz 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 Burmistrz 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 albo w przypadku braku wnioskodawców, spełniających kryteria na poszczególne grupy lokali, w takim przypadku Burmistrz może przychylić się do rekomendacji Komisji przyznania tych lokali innej grupie wnioskodawców-----
6. Kryteria z ust. 4 a 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 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 rezerwacyjnej, projekt umowy najmu) został zamieszczony również na stronie internetowej JTBS (www.jtbs.com.pl) ze wskazaniem, których zasobów dotyczy.-----

§ 9

Przebieg pracy Komisji

1. Posiedzenie Komisji zwołuje Zarząd Spółki.-----
2. Komisja rozpatruje wnioski o przydział mieszkania przyjmując kryteria opisane w §8 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, 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 podstawę zatrudnienia (umowa o pracę, emerytura, renta itd.). Pierwszeństwo mają te wnioski, zgodnie z którymi więcej niż jedna osoba w gospodarstwie domowym zatrudniona jest na podstawie umowy o pracę.-----
 - c. zapoznaje się z warunkami mieszkaniowymi Wnioskodawcy w oparciu o przedstawioną dokumentację (o ile Wnioskodawca taką sytuację opisze i udokumentuje, do czego ma prawo), 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 (jeśli Wnioskodawca wyrazi zgodę) i może wziąć pod uwagę wniosek złożony przez osobę (lub osobę z jej gospodarstwa domowego) z orzeczeniem niepełnosprawności,-----
- e.** Komisja Kwalifikacyjna przy rozpatrywaniu wniosków o przydział mieszkania kieruje się zawsze interesem Gminy i działa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z zarządzeniami Burmistrza 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.-----
- f.** W przypadku gdy ilość wniosków spełniających kryteria przekroczy ilość dostępnych lokali, pierwszeństwo otrzymania lokalu mieszkalnego uzyskają rodziny, które zadeklarują chęć uczęszczania swoich dzieci do Przedszkola i/lub Szkoły Podstawowej w Potarzycy. -----
3. Komisja weryfikuje wszystkie wnioski pod kątem spełnienia kryteriów i na tej podstawie sporządza Listę. 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 lub projekt Listy końcowej.-----
4. W przypadku, gdyby na Liście 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 od spełnienia określonych wymagań.-----
5. Komisja rozpatruje negatywnie wniosek o przydział lokalu w sytuacji gdy:-----
- 1) Wnioskodawca nie spełnia warunków określonych w §8 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. 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.-----
7. O skreśleniu z Listy Komisja poinformuje Wnioskodawcę telefonicznie/poprzez wysłanie wiadomości tekstowej/mailowo (w zależności jaką formę komunikowania się z JTBS Wnioskodawca podał przy składaniu wniosku).-----

8. 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 ze 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. 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,-----
 - d. 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.-----
 - e. 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 stawki czynszu zgodnie z Zarządzeniem wydanym przez właściwy podmiot.-----
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 §8 warunki (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. 3, 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 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. Wnioskujący jako osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Oświadczenie składane będzie wraz z wnioskiem na druku opatrzonym klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia” (art. 233 kk).-----
(W przypadku nabycia takiego tytułu podczas trwania umowy najmu, JTBS 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 JTBS w przypadku odpadnięcia warunku, od którego spełnienia uzależnione było zawarcie umowy najmu w przypadku określonym w §8 ust. 4 a.-----
 - 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 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. 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.-----

§ 11

Obowiązywanie Regulaminu/Postanowienia końcowe

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do stosunków najmu zawiązanych po dniu jego wejścia w życie.-----
2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, zarządzenia Burmistrza itp. W przypadku jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy postanowieniami niniejszego Regulaminu, a aktem prawnym wyższego rzędu (przepisy powszechnie obowiązujące) zastosowanie wprost znajdą przepisy aktu wyższego rzędu.-----
3. Wszelkie zmiany Regulaminu dokonywane są w formie aneksu w trybie właściwym dla uchwalenia Regulaminu.-----