

**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**  
**spółka z o.o. w Kwidzynie**

**REGULAMIN**

**§ 1**

Przedmiotem niniejszego regulaminu jest ustalenie zasad pracy Komisji rozpatrującej wnioski o wynajęcie mieszkań oraz ustalenie zasad obowiązujących przy zamianie mieszkań.

**§ 2**

1. Mieszkanie należące do zasobów spółki może być wynajmowane wyłącznie osobom fizycznym spełniającym warunki określone w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz.1070), Umowie spółki i niniejszym Regulaminie.

**§ 3**

1. Komisja, o której mowa w art.11 ust.3 Umowy Spółki jest powoływana zarządzeniem Prezesa Zarządu.
2. Przy ustalaniu listy osób zasiedlających lokale przez osoby spośród wskazanych przez Komisję ds. Przydziału Mieszkań Rady Miejskiej w pracach Komisji uczestniczy z głosem doradczym przedstawiciel Komisji ds. Przydziału Mieszkań Rady Miejskiej wskazany przez tę Komisję.

**§ 4**

1. Posiedzenia komisji zwoływane są przez Prezesa Zarządu w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w roku.
2. Z posiedzenia komisji sporządza się protokół, który podpisuje osoba przewodnicząca pracami tej Komisji.
3. Posiedzenia Komisji odbywają się w siedzibie TBS sp. z o.o. w Kwidzynie lub w miejscu wyznaczonym przez Prezesa Zarządu.

**§ 5**

Mieszkanie należące do zasobu Spółki może być wynajmowane wyłącznie osobom fizycznym jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
- 2) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
  - a) o 20% w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) o 80% w gospodarstwie dwuosobowym,
  - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej ilości osób.
- 3) Spółka 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 Spółki, w których znajduje się loka, o którego wynajem się ubiega.

### **§ 6**

1. Dochód gospodarstwa domowego w chwili rozpatrywania wniosku a także w chwili zawarcia umowy najmu nie może być mniejszy niż 40% kwot z § 5 pkt 2, z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust.2 i ust.3.
2. Dochód osób zwalnających lokal komunalny lub miejsce na liście oczekujących na lokal komunalny nie może być mniejszy niż 25 % kwoty z § 5 pkt 2.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dochód gospodarstwa domowego w chwili zawierania umowy najmu nie może być mniejszy niż 35% kwot z § 5 pkt 2.
4. Dochód osób wskazanych do zasiedlenia mieszkań przez Komisje ds. Przydziału Mieszkań Rady Miejskiej w Kwidzynie nie może być mniejszy niż 35% kwot z § 5 pkt.2

### **§ 7**

Komisja może zakwalifikować do najmu i listy rezerwowej wnioski osób nie spełniających wymogów określonych w §6 dopiero wtedy, gdy do najmu i listy rezerwowej zostaną zakwalifikowane wnioski osób spełniających wymogi z §6.

### **§ 8**

Mieszkania w zasobach Spółki będą w pierwszej kolejności wynajmowane po spełnieniu warunków zawartych w § 5 następującym osobom:

- 1) posiadającym stałą pracę na terenie powiatu kwidzyńskiego
- 2) zwalnającym lokal komunalny lub miejsce na liście oczekujących na lokal komunalny,
- 3) najemcom lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) skierowanym przez partycypantów.

### **§ 9**

1. Listę osób zakwalifikowanych do najmu i listę rezerwową podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie ich w lokalu Spółki, przez miesiąc, wraz z pouczeniem o trybie zgłaszania i rozpatrywania odwołań od tych list.
2. Ubiegający się o mieszkania w zasobach Spółki mogą składać odwołania dotyczące list w ciągu miesiąca od daty wywieszenia tych list.
3. Odwołania od decyzji komisji rozpatruje Rada Nadzorcza Spółki. Decyzje Rady Nadzorczej dotyczące odwołań są ostateczne. Po rozpatrzeniu odwołań ostateczną listę osób zakwalifikowanych do najmu w zasobach TBS wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki.
4. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Zarządu Spółki do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadkach:
  - a) niespełnienia kryteriów z § 5 w momencie zawierania umowy
  - b) zmniejszenia zasobu mieszkaniowego TBS
  - c) zmiany aktów prawnych.

### **§ 10**

1. Zarząd Spółki dokonuje wynajmu mieszkań osobom umieszczonym na listach ostatecznych po wtórnym sprawdzeniu kryteriów z § 5.
2. Przy ustalaniu propozycji mieszkań osobom umieszczonym na listach ostatecznych Zarząd Spółki uwzględnia - w miarę możliwości - potrzeby zgłoszone przez te osoby dotyczące lokalizacji, kondygnacji oraz innych cech mieszkania.

3. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej mieszkania zwracając się jednocześnie o wynajem mieszkania w późniejszym terminie, w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji. Spółka obowiązana jest - w miarę możliwości - uwzględnić wniosek w pierwszej kolejności, jeżeli osoba ta złoży ponowny wniosek i zechce czekać na obraną lokalizację.”

#### **§ 11**

1. Spółka zawrze umowy o partycypacje z Partycypantami osób ujętych na liście przydziału mieszkań, o której mowa w §9.
2. W razie nie przystąpienia Partycypanta do zawarcia umowy, o której mowa w pkt.1, w terminie określonym przez Spółkę, ma ona prawo odstąpić od zawarcia umowy najmu z osobą ujętą na liście przydziału mieszkań, o której mowa w § 9.
3. Spółka w przypadku gdy najemcą jest osoba prawną w wyjątkowych wypadkach może odstąpić od wymogów zawierania umowy o partycypacje.
4. W przypadku gdy lokal otrzymuje osoba zwalnająca lokal komunalny lub też osoba znajdująca się na liście lokali mieszkalnych ustalonej na zasadach określonych uchwałą nr XLIII/330/06 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 25-05-2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz/Woj. Pom. Nr 78,Poz.1611) to osoby takie nie mają obowiązku zawierania umowy o partycypacje.

#### **§ 12**

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu umowy najmu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami,
2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.
3. Przed dniem opróżnienia lokalu Spółka może pobrać z kwoty zabezpieczającej kwotę odpowiadającą wysokości istniejącego zadłużenia z tytułu najmu lokalu.
4. Z uprawnienia wymienionego w ust. 3 Spółka może skorzystać jedynie w przypadkach, gdy wobec Najemcy lokalu zalegającego w opłatach z tytułu najmu lokalu mieszkalnego uprawomocni się wyrok o eksmisję z tegoż lokalu.

#### **§ 13**

Umowa najmu w zasobach TBS może być zawarta z osobami które, nie zalegały w opłatach mieszkaniowych w poprzednich miejscach zamieszkania, a także nie dewastowały poprzednio użytkowanych lokali mieszkalnych.

#### **§ 14**

Ilość zakwalifikowanych osób do umieszczenia na liście jest uzależniona od możliwości lokalowych TBS.

#### **§ 15**

Osoby umieszczone na liście rezerwowej nabywają prawo umieszczenia na liście zakwalifikowanych do najmu przy realizacji najbliższej mieszkaniowej inwestycji TBS, po spełnieniu wszystkich warunków najmu.

### **§ 16**

1. Podpisanie umowy najmu i wydanie kluczy do mieszkania, Spółka uzależnia od spełnienia, w terminach określonych przez Zarząd, wymaganych warunków finansowych oraz rozliczenia się przyszłego najemcy i osób wspólnie zamieszkujących z zajmowanych dotychczas mieszkań. Rozliczenie polega na zrzeczeniu się praw do dotychczas zajmowanych lokali oraz ich uwolnienia w terminie 30 dni od otrzymania kluczy do lokalu.
2. W przypadku gdy umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę przewidywać będzie obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, to osoba otrzymująca lokal mieszkalny w zasobach Spółki obowiązana jest do wpłacenia kaucji w wysokości 12 krotności czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

### **§ 17**

1. Rada Nadzorcza ustala w drodze uchwały ilość mieszkań, które będą zasiedlone spośród osób wskazanych przez Komisję d/s Przydziału Mieszkań Rady Miejskiej w Kwidzynie”.

### **§ 18**

1. Najemca powinien objąć wynajęte mu mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty oddania mieszkania do jego dyspozycji.
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
  - a) zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób wyszczególnionych w umowie
  - b) podpisanie przez najemcę protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w ust. 1 niniejszego regulaminu powoduje wygaśnięcie prawa do najmu mieszkania i tym samym unieważnienie umowy najmu.
4. Na uzasadnioną prośbę najemcy Zarząd Spółki może przesunąć termin objęcia mieszkania nie dłużej jednak niż o trzy miesiące.
5. Przy zamianie mieszkania termin oddania mieszkania dotychczas zajmowanego upływa w ciągu 30 dni od daty objęcia nowego mieszkania. Nie oddanie mieszkania w tym terminie powoduje unieważnienie umowy najmu.

### **§ 19**

1. Osoby ubiegające się o zamianę mieszkania w ramach zasobu TBS składają wnioski o zamianę, które wpisane są w porządku chronologicznym na listę zamiany mieszkań.
2. Spółka zobowiązana jest uwzględniać i załatwiać wnioski o wzajemne zamiany mieszkań pomiędzy lokatorami lokali komunalnych i lokatorami TBS, a także użytkownikami mieszkań należących do innych gestorów. Rozliczenia finansowe przy realizacji wzajemnych zamian mieszkań, zależne są od stron tych zamian.

### **§ 20**

1. Wnioski o zamianę mieszkań na równorzędne lecz w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji, uzasadnione względami zdrowotnymi, miejscem pracy, warunkami rodzinnymi, powinny być realizowane w miarę dysponowania przez Spółkę odpowiednimi mieszkaniami, po uwzględnieniu uzasadnionych potrzeb osób oczekujących na mieszkania.
2. W pierwszej kolejności uwzględnia się wnioski o zamianę kondygnacji ze względów zdrowotnych.
3. Wnioski o zamianę mieszkań na mniejsze o co najmniej jedną kategorię, Spółka zobowiązana jest załatwić w pierwszej kolejności.

### **§ 21**

1. Małżonkowie posiadający dwa mieszkania w zasobach TBS uzyskane przed zawarciem związku małżeńskiego, zobowiązani są do złożenia wniosku o zamianę tych mieszkań na jedno większe odpowiadające ich potrzebom zgodnie z przepisami dotyczącymi TBS, w przeciągu 3 miesięcy od zawarcia związku.
2. Spółka zobowiązana jest wniosek ten załatwić niezwłocznie ale bez naruszania uprawnień innych osób ubiegających się o uzyskanie mieszkań zgodnie z listami.
3. Jeżeli małżonkowie z wnioskiem takim w wyznaczonym terminie nie wystąpią, Zarząd Spółki może rozwiązać jedną z umów.

### **§ 22**

1. Listę zamian sporządza Zarząd Spółki, na podstawie złożonych wniosków o zamianę mieszkań.
2. Zamiany mieszkań realizowane są w granicach istniejących możliwości Spółki na podstawie listy zamian,.
3. Limit mieszkań przeznaczonych na realizację listy zamian ustala Zarząd Spółki.
4. Zamiany mieszkań pomiędzy lokatorami TBS a innymi użytkownikami mieszkań, mogą dojść do skutku tylko w przypadku kiedy ci ostatni spełniają warunki najmu w TBS.

### **§ 23**

Regulamin obowiązuje z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółki.

### **§ 24**

Zmian regulaminu dokonuje się uchwałą Rady Nadzorczej.