

**IŁAWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
ZARZĄD GOSPODARKI LOKALAMI
Spółka z o.o. w Iławie**

REGULAMIN PRYZNAWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

BĘDĄCYCH W ZASOBACH IŁAWSKIEGO TBS – ZGL Sp. z o.o. w Iławie

**ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Na podstawie § 11 umowy Spółki wprowadza się regulamin przyznawania lokali mieszkalnych będących w zasobach Iławskiego TBS – ZGL Sp. z o.o. w Iławie.

**ROZDZIAŁ II
Warunki najmu lokalu**

§ 2

1. Mieszkania należące do zasobów Spółki mogą być wynajmowane wyłącznie osobom spełniającym warunki określone w Ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zmianami), Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków oraz niniejszym Regulaminie.
2. Mieszkanie należące do zasobu Spółki może być wynajmowane wyłącznie osobom fizycznym jeżeli:
 - 1/ osoba fizyczna wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Iławy.
 - 2/ dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie może przekraczać 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w woj. warmińsko – mazurskim ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

- c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
- 3/ Dochód gospodarstwa domowego w chwili rozpatrywania wniosku, a także w chwili zawarcia umowy najmu nie może być mniejszy niż 30% kwot z pkt. 2

ROZDZIAŁ III

Zasady przyznawania lokali w najem

§ 3

1. W przypadku spełnienia przez wszystkie osoby ubiegające się o mieszkania warunków określonych w § 2 Regulaminu pierwszeństwo do wynajmu mają osoby spełniające warunki, w następującej kolejności:
 - a) posiadające stałą pracę na terenie miasta Iławy,
 - b) zwalnijące lokal komunalny lub miejsce na liście oczekujących na lokal komunalny,
 - c) najemcy lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - d) zameldowani na terenie miasta Iławy,
 - e) mieszkający w lokalach nie spełniających warunków lokalu socjalnego przewidzianych w art. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ IV

Rozpatrywanie wniosków i sporządzanie list osób zakwalifikowanych do najmu w zasobach Iławskiego TBS

§ 4

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

§ 5

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania rozpatrywane są przez 5 osobową Komisję powołaną przez Zarząd Towarzystwa w skład, której wchodzi obligatoryjnie przedstawiciel Gminy.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
3. Komisja sporządza listę osób zakwalifikowanych do najmu mieszkań.

§ 6

1. Listę osób zakwalifikowanych do najmu mieszkania podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w lokalu Spółki, na okres jednego miesiąca, wraz z pouczeniem o trybie zgłaszania i rozpatrywania odwołań od tej listy.

2. Ubiegający się o mieszkanie w zasobach Spółki mogą składać odwołania w ciągu miesiąca od daty wywieszenia listy do Rady Nadzorczej Spółki.
Decyzje Rady Nadzorczej dotyczące odwołań są ostateczne. Po rozpatrzeniu odwołań ostateczną listę osób zakwalifikowanych do najmu w zasobach Iławskiego TBS wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki.
3. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Zarządu Spółki do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadkach:
 - a) niespełnienia kryteriów z § 2 w momencie zawierania umowy,
 - b) zmniejszenia zasobu mieszkaniowego Iławskiego TBS o którym mowa w § 4,
 - c) zmiany aktów prawnych regulujących działalność TBS.

ROZDZIAŁ V

Zasady zasiedlania mieszkań

§ 7

1. Zarząd Spółki dokonuje wynajmu mieszkań osobom umieszczonym na liście ostatecznej po wtórnym sprawdzeniu kryteriów z § 2.
2. Przy ustaleniu 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 mieszkania, jeżeli nie odpowiada jej wielkość mieszkania i jego kondygnacja.
Spółka obowiązana jest – w miarę możliwości – uwzględnić wniosek w pierwszej kolejności, jeżeli osoba ta złożyła ponowny wniosek i zechce czekać na obraną lokalizację.

§ 8

Osoba umieszczona na liście uprawiona jest do otrzymania mieszkania o powierzchni odpowiadającej potrzebom tej osoby, jej rodziny oraz innych osób pozostających z osobą umieszczoną na liście we wspólnym gospodarstwie domowym w chwili wynajmu mieszkania.

§ 9

Podpisanie umowy najmu i wydanie kluczy do mieszkania, Spółka uzależnia od spełnienia, w terminie określonym przez Zarząd, wymaganych warunków finansowych oraz rozliczenia się przyszłego najemcy i osób wspólnie zamieszkujących z zajmowanych dotychczas mieszkań.

Rozliczenie polega na zrzeczeniu się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu oraz jego zwolnienie w terminie 30 dni od otrzymania kluczy do lokalu.

§ 10

1. Najemca powinien objąć wynajęte 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.

§ 11

1. Małżonkowie posiadający dwa mieszkania w zasobach Iławskiego 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 naruszenia 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.

ROZDZIAŁ VI

Mieszkania w dyspozycji innych jednostek

§ 12

1. Zgodnie z art. 29 Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i zmianie niektórych ustaw Towarzystwo może zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi umowy o partycypowaniu w kosztach budowy lokali mieszkalnych dla osób skierowanych przez te osoby prawne lub fizyczne, spełniających wymogi dla zawarcia umów najmu lokali, o których mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 26 października o niektórych formach popieranie budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.
2. Umowa o budowę lokali mieszkalnych określi:
 - a) sposób rozliczenia z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej, zamawiającej budowę lokali, w kosztach budowy tych lokali,
 - b) zasad kierowania osób do zawarcia umowy najmu wybudowanych lokali mieszkalnych,
3. Osoby prawne lub fizyczne partycypujące w kosztach budowy lokali mieszkalnych mają obowiązek przedstawić Towarzystwu imienny wykaz osób skierowanych do wynajmu mieszkań najpóźniej na trzy miesiące przed przewidywanym terminem oddania budynku mieszkalnego do użytku.
4. W oparciu o zawierane umowy z osobami prawnymi lub fizycznymi partycypującymi w kosztach budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez Towarzystwo. Towarzystwo ustala szczegółową lokalizację, kategorie mieszkań przewidzianych do zasiedlenia przez gospodarstwa domowe wskazane przez te osoby.

ROZDZIAŁ VIII
Postanowienia końcowe

§13

Regulamin obowiązuje z dniem zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników.

§14

Zmian regulaminu dokonuje się uchwałą Zgromadzenia Wspólników.