

REGULAMIN

oddawania w najem lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach OSIEDLA SFERA będących własnością Jaworznickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§1

Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej lub osobie prawnej zabezpieczającej świadczenia zdrowotne na rzecz mieszkańców miasta Jaworzna tj.:

- 1) Szpital Wielospecjalistyczny w Jaworznie,
- 2) Zespół Lecznictwa Otwartego Sp. z o.o.,

o ile mieszkanie zostanie wynajęte dla potrzeb lekarza lub innego pracownika z wyższym wykształceniem medycznym zatrudnionego u wnioskodawcy.

§ 2

Osoba ubiegająca się o mieszkanie musi spełniać kryteria opisane w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, (zwana w dalszej części regulaminu Ustawą) obejmujące:

- 1) kryterium dochodowe:

średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana 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 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.

Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. poz. 195), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 332, z późn. zm.).



2) kryterium mieszkaniowe:

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach jeżeli:

- a) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez które rozumie się umowa najmu lokalu np. z Gminą, JTBS Sp. z o.o., decyzja o przydziale lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, akt własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- b) osobie nie posiadającej tytułu prawnego 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.

3) kryterium finansowe:

Osoba ubiegająca się o najem mieszkania zadeklaruje wpłatę:

- a) partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą w wysokości nie przekraczającej 25% kosztów budowy tego lokalu,
- b) kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości dwunastokrotności obowiązującego czynszu na dzień podpisania umowy najmu.

Kaucja mieszkaniowa podlega zwrotowi po ustaniu umowy najmu. Partycypacja podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Warunki waloryzacji określa ustawa.

§ 3

1. Przydział mieszkań realizowany jest zgodnie z kolejnością złożonych kompletnych wniosków, spełniających wymagania o których mowa w ust. 2.
2. Przez kompletny wniosek rozumie się wypełniony „Wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.... Inwestycja - Osiedle Sfera” zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik do niniejszego regulaminu wraz z załącznikami obejmującymi:
 - a) kopię rozliczenia rocznego za poprzedni rok (PIT) wnioskodawcy i osób zgłoszonych do zamieszkania o ile posiadają dochody lub w przypadku podjęcia pracy w roku składania wniosku zaświadczenie o dochodach z ostatnich trzech miesięcy,
 - b) kopię orzeczenia o niepełnosprawności dla wniosku złożonego przez osobę



uzyskania nowych wniosków zakwalifikowanych na LISTĘ A tak aby spełnić warunek Ustawy.

Na podstawie powyższych założeń ustalony został ALGORYTM ustalania kolejności wyboru:

- a) wyboru pierwszego dostępnego mieszkania dokonuje osoba znajdująca się na pierwszej pozycji LISTY A,
- b) wyboru drugiego mieszkania dokonuje wnioskodawca z drugiej pozycji LISTY A lub wnioskodawca z pierwszej pozycji LISTY B w zależności który wniosek został złożony wcześniej.
- c) Wyboru trzeciego mieszkania dokonuje wnioskodawca z LISTY A jeżeli wcześniej dokonał wyboru wnioskodawca z LISTY B lub data wniosku trzeciej osoby z LISTY A jest wcześniejsza niż data złożenia wniosku przez pierwszą osobę z LISTY B,

Powyższy algorytm kolejności wyboru mieszkań obowiązuje do chwili wyczerpania wniosków zakwalifikowanych do LISTY A. Kolejny wybór pozostałych wolnych mieszkań dokonuje się z chwilą utworzenia nowej LISTY A wg wymienionego wyżej algorytmu.

§ 4

Komisja mieszkaniowa zatwierdzając listę osób uprawnionych do zamieszkania może dokonać przesunięcia na pierwszą pozycję LISTY A lub LISTY B wniosek złożony przez osobę niepełnosprawną lub posiadającą na utrzymaniu osobę niepełnosprawną w zakresie dysfunkcji narządu ruchu.

§ 5

Od decyzji Komisji Mieszkaniowej w przypadku niezakwalifikowania wniosku przysługuje osobie zainteresowanej prawo odwołania. Odwołanie musi być wniesione w formie pisemnej w terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji komisji. Odwołania rozpatrywane są przez zarząd spółki i przedstawiciela Gminy Miasta Jaworzna w terminie do 14 dni od wniesienia odwołania i mają charakter ostateczny.

§ 6

1. Nawiązanie stosunku najmu lokalu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy najemcą a Spółką reprezentowaną przez Zarząd Spółki.
2. Umowa najmu określa prawa i obowiązki stron umowy oraz warunki jej realizacji i odpłatności za najem w myśl postanowień ustawy
3. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej



niepełnosprawną lub posiadającą na utrzymaniu osobę niepełnosprawną w zakresie dysfunkcji narządu ruchu.

3. Wyboru konkretnego mieszkania, z dostępnego w danej chwili zasobu, dokonuje osoba zainteresowana przy następujących zasadach:

1) tworzy się dwie listy osób uprawnionych do najmu mieszkania z których:

LISTA A - obejmuje wszystkie osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1865) przez które rozumie się:

- a) małoletnie dziecko,
- b) dziecko bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymuje zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,
- c) 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.

LISTA B – obejmuje wnioskodawców nie spełniających kryterium przydziału do LISTY A

2) o kolejności na liście decyduje data i godzina złożenia kompletnego wniosku mieszkaniowego do siedziby Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. ul. Mickiewicza 1, 43-600 Jaworzno w terminie wyznaczonym przez Zarząd Jaworznickiego TBS Sp. z o.o.

3) ostateczne listy wnioskodawców ustalane są przez Komisję Mieszkaniową po zatwierdzeniu lub odrzuceniu wniosku.

4) wyboru mieszkań dokonuje się w terminie wyznaczonym przez Zarząd Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. częściowo naprzemiennie z pośród wniosków zatwierdzonych przez Komisję Mieszkaniową zgodnie z zasadami:

- co najmniej 50 % mieszkań musi zostać wynajęte osobom z LISTY A zgodnie z zapisami Ustawy,
- w przypadku dokonania wyboru przez osobę z LISTY B kolejna osoba dokonuje wyboru z LISTY A niezależnie od daty złożenia wniosku,
- po zakończeniu wyboru przez wszystkie osoby z LISTY A wstrzymuje się wybór kolejnych wolnych mieszkań przez osoby z LISTY B, aż do momentu



pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Wysokość kaucji nie może przekraczać 12-krotności przewidywanego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 7

W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się w szczególności przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 71 poz.733) oraz Ustawy i Kodeksu cywilnego oraz aktów wykonawczych do wymienionych ustaw.

§ 8

Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Janusz Jan *M. Góralczyk* *Tadeusz Oleson*
Krzysztof Gacch *Jana Mrzyte*