

Załącznik do Uchwały nr 2/2015 Komisji Mieszkaniowej z dnia 30 marca 2015 r.
wraz ze zmianami dokonany na podstawie Uchwały 4/2015 Komisji Mieszkaniowej
z dnia 28 maja 2015

TEKST JEDNOLITY

REGULAMIN

oddawania w najem lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach przy
ul. Św. Wojciecha – etap III będących własnością
Jaworznickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§1

1. Nabór kandydatów na najemców mieszkań zlokalizowanych przy ul. Św. Wojciecha realizowanych w ramach III etapu inwestycji odbywa się na podstawie złożonych wniosków mieszkaniowych.
2. Wzór wniosku mieszkaniowego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Kompletne wnioski mieszkaniowe przyjmowane są w formie pisemnej w siedzibie Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. w terminie:
 - a) od 1 kwietnia do 15 maja 2015 r. do godz. 15⁰⁰.
 - b) od 1 czerwca do 31 sierpnia 2015 r. do godz. 15⁰⁰.
4. Jaworznickie TBS Sp. z o.o. jest uprawnione do weryfikacji wniosków pod względem zgodności oświadczeń i danych zawartych we wniosku z dokumentami źródłowymi.
5. W celu realizacji uprawnień, o których mowa w ust. 4 Jaworznickie TBS Sp. z o.o. może żądać od wnioskodawcy dodatkowych wyjaśnień i kopii dokumentów wskazujących na prawdziwość danych ujętych we wniosku.
6. Wnioski należy składać osobiście lub przesać pocztą na adres:
Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Mickiewicza 1, 43-600 Jaworzno.

KRYTERIA NABORU

§ 2

1. Wniosek mieszkaniowy może złożyć osoba, które łącznie spełnia następujące kryteria naboru:
 - 1) Wnioskodawca oraz osoby zgłoszone do zamieszkania nie posiadają jakiegokolwiek tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Jaworzna,
 - 2) łączne dochody brutto osób wskazanych we wniosku nie przekraczają kwoty:



6 325,68 zł dla gospodarstwa jednoosobowego,
9 488,51 zł dla gospodarstwa dwuosobowego,
11 597,07 zł dla gospodarstwa trzyosobowego,
13 705,63 zł dla gospodarstwa czteroosobowego,
15 814,19 zł dla gospodarstwa pięcioosobowego,

- 3) Dochody brutto gospodarstwa domowego przekraczają kwotę 800 zł/osobę,
4) spełnia kryterium minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jedną osobę zgłoszoną do zamieszkania na dzień składania wniosku tj.:

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna pow. użytkowa mieszk.
1	25 m ²
2	32 m ²
3	44 m ²
4	52 m ²
5	63 m ²

- 5) Wnioskodawca, deklaruje w oświadczeniu, stanowiącym integralną część wniosku, wniesienie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą w kwocie 850,00 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania (pum) oraz kaucji zabezpieczającej w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu ustalonej na poziomie 10,40 zł/m² pum,
2. W przypadku najemców mieszkań stanowiących własność Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. dopuszcza się złożenie wniosku o wynajem mieszkania o ile spełnione zostaną dwa warunki łącznie tj.:
- 1) wniosek dotyczy mieszkania większego o co najmniej 1 kategorię niż obecnie wynajmowane,
 - 2) w okresie trwania umowy najmu z Jaworznickim TBS Sp. z o.o. wnioskodawcy urodziło się co najmniej jedno dziecko.
3. Zmniejszenie wysokości partycypacji i kaucji mieszkaniowej o której mowa w ust. 1 ppkt. 5) leży w kompetencji Zarządu JTBS Sp. z o.o. i nie wymaga zmiany niniejszego Regulaminu.

§ 3

1. Wnioski mieszkaniowe zatwierdzane są przez Komisję Mieszkaniową w terminie do:
- a) 31 maja 2015 r. dla wniosków złożonych od 1 kwietnia do 15 maja 2015 r.
 - b) 15 września 2015 r. dla wniosków złożonych od 1 czerwca do 31 sierpnia 2015 r. po przeprowadzeniu analizy zgodności wniosku z kryteriami kwalifikacji o których mowa w § 2.



2. Komisja odrzuca wnioski osób niespełniających kryteriów naboru.
3. Każdy z dopuszczonych wniosków ocenia się przyznając punkty za każde kryterium wg „Kryteriów oceny wniosków mieszkaniowych ul. Św. Wojciecha - etap III mieszkania na wynajem” stanowiących załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
4. Na podstawie sumy uzyskanych punktów sporządza się listę wniosków zgodnie z kolejnością uzyskanych punktów.
5. W przypadku kiedy kolejne wnioski uzyskały jednakową liczbę punktów to o wyższej pozycji na liście decyduje kolejno; większa liczba uzyskanych punktów w „kryterium wiekowym”, a przypadku równej liczby punktów, większa liczba uzyskanych punktów w „kryterium stan cywilny” itd. zgodnie z kolejnością kryteriów opisanych w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu.
6. W przypadku kiedy pomimo porównania liczby uzyskanych punktów w poszczególnych kryteriach nie jest możliwe ustalenie kolejności wniosków, to o wyższej pozycji na liście decyduje losowanie przeprowadzone w obecności wnioskodawców w dniu dokonywania przydziałów mieszkań o którym mowa w § 5 ust. 1.
7. Z przeprowadzonej weryfikacji wniosków Komisja Mieszkaniowa sporządzą protokół, a listę zatwierdzonych wniosków zgodnie z kolejnością uzyskanych punktów Komisja Mieszkaniowa przyjmuje uchwałą w głosowaniu jawnym.
8. Lista zatwierdzonych wniosków, odrębnie dla każdej dostępnej kategorii mieszkań, jest publikowana na stronie www.itbs.jaw.pl do trzech dni roboczych po zatwierdzeniu przez Komisję Mieszkaniową.
9. W celu ochrony danych osobowych publikacji podlegają: kolejność wniosku ustalona na podstawie uzyskanych punktów, liczba uzyskanych punktów, identyfikacja wniosku w postaci trzech ostatnich cyfr numeru telefonu komórkowego podanego we wniosku (lub w przypadku jego braku numeru telefonu stacjonarnego) poprzedzonego inicjałem imienia wnioskodawcy.

§ 4

1. Od decyzji Komisji Mieszkaniowej przysługuje osobie zainteresowanej prawo odwołania. Odwołanie musi być wniesione w formie pisemnej w terminie 7 dni od opublikowania zatwierdzonych wniosków zgodnie z § 3 ust. 8.
2. Odwołania rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową w terminie do 7 dni, liczonych od dnia w którym zakończono przyjmowanie odwołań,
3. Decyzje podjęte przez Komisję Mieszkaniową, po rozpatrzeniu odwołania, mają charakter ostateczny.

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be 'H. An' with 'galer' written below it. To its right is another signature, possibly 'J. W.' followed by a stylized flourish. Further right is a signature that looks like 'T. B.' followed by a large, sweeping flourish.

PRZYDZIAŁ MIESZKAŃ

§ 5

1. Przydział mieszkań dokonywany jest w terminie i miejscu wyznaczonym przez Zarząd Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. po rozpatrzeniu przez Komisję wszystkich złożonych odwołań.
2. O terminie i miejscu przydziału mieszkań Zarząd Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. informuje wnioskodawców pismem poleconym oraz e-mail o ile adres został podany we wniosku.
3. Zaproszenie do udziału w wyborze mieszkań otrzymują:
 - a) **osoby, które złożyły wnioski w terminie do 15 maja 2015 r. i otrzymały liczbę punktów gwarantującą dokonanie wyboru mieszkań danej kategorii tj.;**
 - 1) pierwszych 9 wnioskodawców na liście mieszkań kategorii M-2,
 - 2) pierwszych 12 wnioskodawców na liście mieszkań kategorii M-3,
 - 3) pierwszych 6 wnioskodawców na liście mieszkań kategorii M-4,
 - b) **osoby, które złożyły wnioski w terminie od 1 czerwca do 31 sierpnia 2015 r. i otrzymały liczbę punktów gwarantującą dokonanie wyboru pozostałych mieszkań.**
4. Wyboru mieszkań dokonują wnioskodawcy zgodnie z kolejnością uzyskanych punktów z zastrzeżeniem ust. 5, Po dokonaniu wyboru przez pierwszą osobę na liście, wyboru dokonuje wnioskodawca z kolejnym numerem, i tak aż do objęcia wszystkich mieszkań danej kategorii.
5. Zaproszenie wnioskodawcy o którym mowa w ust. 3, który jednocześnie zgłosił do zamieszkania osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim jest równoznaczne z pierwszeństwem wyboru mieszkania na pierwszej kondygnacji.
6. W przypadku braku możliwości stawienia się wnioskodawcy wyboru mieszkania dokonuje osoba pisemnie upoważniona przez wnioskodawcę.
7. W przypadku niestawienia się wnioskodawcy lub osoby przez niego upoważnionej przyjmuje się, że nastąpiła rezygnacja z najmu mieszkania.
8. Po dokonaniu wyboru wszystkich mieszkań danej kategorii wnioski kolejnych osób będą stanowiły rezerwę na wypadek rezygnacji wnioskodawców, którzy dokonali wyboru mieszkania, z zachowaniem kolejności, wynikającej z uzyskanej punktacji.
9. W przypadku kiedy po przeprowadzeniu całej procedury „Przydziału mieszkań”, opisanej w niniejszym paragrafie, pozostaną wolne mieszkania to Zarząd JTBS Sp. z o.o. wyznaczy dodatkowy **trzeci**, uzupełniający termin składania wniosków nie krótszy niż 14 dni.

The image shows several handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. On the left, there is a signature that appears to be 'J. Jan' with 'G. Jan' written below it. To its right is another signature, followed by a large, stylized signature that looks like 'A. T. S.'.

10. Do naboru wniosków w postępowaniu uzupełniającym postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio.

UMOWY PARTYCYPACYJNE

§ 6

1. Umowy partycypacyjne zawierane są w terminie do 7 dni od dnia w którym nastąpił przydział mieszkań.
2. Przyjmuje się, że wnioskodawca zrezygnował z przydziału mieszkania w przypadku gdy:
 - 1) wnioskodawca uchyla się od podpisania umowy partycypacyjnej przez które rozumie nie stawienie się kolejno na wezwanie telefoniczne, a w następnej kolejności na wezwanie pisemne,
 - 2) nie dokonał wpłaty partycypacji w terminie do jednego miesiąca od daty podpisania umowy i nie wnioskował pisemnie o przedłużenia terminu wpłaty na okres nie dłuższy nie 14 dni.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 2, Zarząd JTBS Sp. z o.o. proponuje przedmiotowe mieszkanie wnioskodawcy który znajduje się na pierwszej pozycji listy rezerwowej dla danej kategorii mieszkania.
4. Po zakończeniu najmu mieszkania partycypacja jest waloryzowana i podlega zwrotowi zgodnie z umową partycypacji.

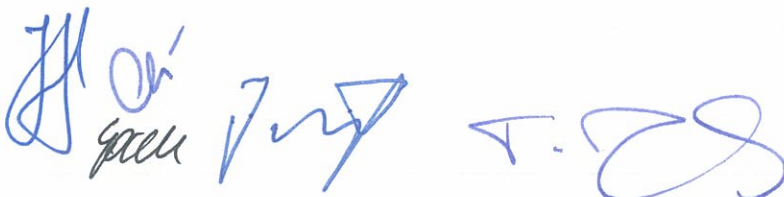
UMOWA NAJMU

§ 7

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.
3. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej 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.
4. Zwaloryzowana kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu oraz ewentualnych szkód powstałych w lokalu.

§ 8

W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się w szczególności

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more complex and appears to be 'H. Or' with 'Spółka' written below it. The signature on the right is a stylized, cursive signature that is difficult to decipher but appears to be 'A. B.'.

przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., Kodeksu cywilnego oraz aktów wykonawczych do wymienionych ustaw.

§ 9

Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Janusz Jędr
Małgorzata Wójcik
Renata Górecka
Jenny Krawiec
D. [signature]