

**KRYTERIA I TRYB PRYZNAWANIA MIESZKAŃ
DLA KONKRETNÝCH NAJEMCÓW
W CHOJNICKIM TBS SP. Z O.O.
89 – 600 CHOJNICE UL. MICKIEWICZA 12A
wg Aktu założycielskiego spółki aktualnego 10-06-2009r**

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu zobowiązana jest złożyć w Chojnickim TBS Sp. z o.o., wniosek na wzorze opracowanym przez Towarzystwo, zawierający następujące dane:
 - a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - b) deklarację o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
 - c) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
 2. Wnioskodawca może złożyć tylko 1 wniosek o wynajęcie mieszkania oraz musi spełniać kryteria stawiane osobom, którym można wynająć mieszkanie w zasobach TBS określone w ustawie z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
 3. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Towarzystwie rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową działającą na podstawie stosownej uchwały Zarządu Gminy, która wniosła środki na wybudowanie tych mieszkań. Komisja, dokonując kwalifikacji powinna mieć na uwadze zapewnienie środków finansowych na budowę lokali i ich utrzymanie.
 4. Członkami Komisji Mieszkaniowej nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej.
 5. Komisja kwalifikuje wnioski o najem mieszkania, kierując się zapewnieniem środków finansowych na budowę i utrzymanie tych mieszkań, w szczególności Komisja bierze pod uwagę spełnianie przez kandydatów na najemców warunków wg poniższej kolejności:
 - A: gospodarstwo domowe, którego dochody wykazane w deklaracji zapewnia regularne opłacanie czynszu i innych opłat związanych z utrzymaniem mieszkania,
 - A1: kandydat na najemcę, który został wskazany przez dotychczasowego najemcę i spełnia łącznie następujące warunki:
 - kandydat na najemcę jest pełnoletnim: wstępnym, zstępnym lub rodzeństwem dotychczasowego najemcy albo jego małżonka;
 - kandydat na najemcę, jako kolejny najemca lokalu po dotychczasowym najemcy, przejmie na siebie zobowiązania poprzedniego najemcy ciężące na nim przy zdawaniu przekazywanego lokalu mieszkalnego;
 - osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kandydata na najemcę spełniają warunki ustawowe zawarcia umowy najmu;
 - w celu uzyskania mieszkania przez kandydata na najemcę zostanie wpłacona partycypacja w kosztach budowy, w wysokości zwaloryzowanej oraz zwracanej partycypacji i kaucji na skutek rozwiązania umowy najmu z dotychczasowym najemcą.
 - B: dotychczasowi najemcy Chojnickiego TBS, chcący dokonać zmiany najmowanego lokalu na inny, nowo budowany lokal, nie zalegający w opłatach za mieszkanie, jeśli będą zapewnione środki finansowe na wybudowanie tego lokalu,
 - C: osoby wskazane przez partycypantów w kosztach budowy mieszkania, w kolejności zależnej od wielkości partycypacji,
 - D: osoby zajmujące samodzielne lokale w zasobach komunalnych, które wyzbędą się tytułów prawnych do mieszkań na terenie gminy, która uczestniczy w kosztach budowy.
- Pozostałe wnioski kwalifikowane są na podstawie analizy warunków mieszkaniowych wnioskodawcy, w tym:
- a) zamieszkiwanie w budynkach, w których w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym, stwierdzony został stan zagrożenia życia lub zdrowia,
 - b) zamieszkiwanie w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, a przeznaczonych do rozbiórki,
 - c) zamieszkiwanie dotychczas w lokalach, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej.

6. Termin i miejsce składania wniosków podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki.
 7. Po zakończeniu procedury kwalifikacji projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali wraz z listą rezerwową umieszczony jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki. W terminie 7 dni od daty wywieszenia projektu listy osobom, które nie zostały na niej umieszczone przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.
 8. Po rozpatrzeniu odwołań lista staje się ostateczna.
 9. Osoby znajdujące się na liście osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu obowiązane są zgłaszać Spółce wszystkie zmiany okoliczności mających wpływ na zawarcie umów najmu.
 10. Umowy w sprawie partycypacji oraz umowy najmu zawiera Zarząd Spółki.
-

Dla zapewnienia środków finansowych na budowę mieszkań w Chojnickim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. , o których mowa w §12 ust.5 Aktu założycielskiego i p.5 Kryteriów i trybie przyznawania mieszkań dla konkretnych najemców spółka może pobrać partycypacje w kosztach budowy mieszkań wybudowanych z kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30-09-2009r. lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego według poniższych ustaleń:

1. Dla mieszkań nowobudowanych

- Od partycypanta będącego osobą fizyczną i jednocześnie najemcą lokalu kwotę partycypacji nie przekraczającą 30% kosztów budowy budynku wraz z infrastrukturą powiększoną o wartość gruntu, w przeliczeniu na konkretny lokal (*partycypacje zwrotne po opuszczeniu mieszkania*).
- Od partycypanta będącego pracodawcą albo osobą trzecią (prawną lub fizyczną) mającą interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazanych przez nich najemców kwotę partycypacji bez ograniczenia jej wysokości od 2000zł w górę (*partycypacje te nie są zwrotne*).

2. Dla mieszkań używanych (opuszczonych przez poprzedniego najemcę)

- Od partycypanta będącego osobą fizyczną i jednocześnie najemcą lokalu albo pracodawcą, albo osobą trzecią (prawną lub fizyczną) mającą interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazanych przez nich najemców kwotę partycypacji nie przekraczającą 30% kosztów budowy budynku wraz z infrastrukturą powiększoną o wartość gruntu, w przeliczeniu na konkretny lokal waloryzowanej na dzień wpłaty stosunkiem wskaźników odtworzeniowych wojewody aktualnego i pierwotnego (*partycypacje zwrotne po opuszczeniu mieszkania*), nie więcej jednak jak wynosi obliczona w powyższy sposób partycypacja dla najmłodszego, ostatnio wybudowanego budynku, dla wybudowania którego pobierano partycypacje.
- Chojnickie TBS Sp. z o.o. może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy (*partycypacje zwrotne po opuszczeniu mieszkania*).
- Od partycypanta będącego pracodawcą albo osobą trzecią (prawną lub fizyczną) mającą interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazanych przez nich najemców kwotę partycypacji bez ograniczenia jej wysokości od 2000zł w górę (*partycypacje te nie są zwrotne*).

REGULAMIN ZAMIANY UŻYWANYCH MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH

W ZASOBIE MIESZKANIOWYM CHOJNICKIEGO TBS Sp. z o.o.

§1

Niniejszy regulamin dotyczy mieszkań używanych, nie zasiedlanych po raz pierwszy.

§2

Wnioski o zamianę mieszkań zbierane są przez Zarząd Spółki od najemców TBS-u w sposób ciągły.

§3

Wniosek o zamianę lokalu można złożyć jeżeli chce się zamienić lokal:

- 1) z większego na mniejszy lub odwrotnie, poprzez zamianie mieszkania pomiędzy niżej wymienionymi kategoriami

kategoria numer	pokoje i kuchnie (według pierwotnego projektu) P- pokój, K- wydzielona kuchnia	powierzchnia [m ²]
1	bez uszczegółowienia	<32,00
2	2P+K	32,00÷43,99
3	2P+K	44,00÷51,99
4	2P+K	52,00÷55,29
5	3P z aneksem kuchennym	55,30÷62,99
	3P+K	
6	3P+K	63,00÷68,99
7	bez uszczegółowienia	≥69,00

- 2) ze względu na niepełnosprawność ruchową na lokal bardziej przyjazny położony na parterze lub w budynku z windą.

§4

Wniosek o zamianę mieszkania musi zawierać wielkość lokalu, na który najemca chce się zamienić wg powyższych kategorii zamiany mieszkań i:

- 1) przy zamianie z większego na mniejszy i odwrotnie kategoria ta musi być inna niż dla mieszkania aktualnie zamieszkiwanego, a najemca może złożyć wniosek na jedną lub dwie sąsiadujące ze sobą kategorie,
- 2) przy zamianie ze względu na niepełnosprawność ruchową zawierać dokumenty tą niepełnosprawność stwierdzające.

§5

Zamienić może się tylko ten najemca, który:

- opuści wraz z innymi osobami zamieszkującymi i zda do TBS dotychczas zajmowany lokal mieszkalny
- spełnia warunki objęcia nowego lokalu,
- przy zamianie na większe mieszkanie nie zalega z opłatami za lokal w chwili przyznawania nowego mieszkania i nie zalegał przez okres ostatnich 12 miesięcy dłużej jak do końca miesiąca kalendarzowego, w którym wystawiono fakturę (za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Chojnickiego TBS Sp. z o.o.)
- nie występował przeciwko porządkowi domowemu przez okres ostatnich 12 miesięcy.

§6

1. Zamiana lokalu odbywa się poprzez rozwiązanie starej umowy najmu i wypłacenie po zdaniu mieszkania zwaloryzowanej kaucji i partycypacji zwrotnej, jeśli były wniesione oraz zawarcie nowej umowy.
2. Przed zawarciem nowej umowy partycypant wniesie partycypację zwrotną w wysokości równej sumie wpłaconej przed zawarciem rozwiązywanej umowy najmu kaucji + partycypacji zwrotnej zwaloryzowanej. na dzień wpłaty według zasad stosowanych przy zwrocie partycypacji opisanych w Art.29a ust.3 Ustawy z 26-10-1995r o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego i obliczonej dla wielkości nowego mieszkania.
3. Kwota wpłacana nie może być mniejsza od sumy kwot zwracanych poprzedniemu partycypantowi i najemcy obejmowanego mieszkania, nie więcej jednak jak wynosiłaby ta kwota obliczona dla najmłodszego, ostatnio wybudowanego budynku, dla wybudowania którego pobierano partycypacje.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach przy zamianie z większego mieszkania na mniejsze Komisja Mieszkaniowa może zgodzić się na obniżenie partycypacji za obejmowane mieszkanie mniejsze do wysokości równej zwracanej partycypacji i kaucji za mieszkanie opuszczane, większe.

§7

Postanowienia końcowe

- 1) Po złożeniu wypowiedzenia umowy najmu Zarząd przedstawia Komisji Mieszkaniowej propozycję objęcia mieszkania przez nowego najemcę.
- 2) Pierwszeństwo zamiany mieszkania mają ci najemcy, którzy złożyli wniosek opisany w §3 p.2, a w dalszej kolejności ci, którzy pierwsi złożyli wniosek.
- 3) Nie objęcie przydzielonego przez Komisję Mieszkaniową mieszkania powoduje wycofanie wniosku o zamianę, albo na wniosek najemcy jego aktualizację na datę rezygnacji z przydziału.