

Załącznik do Uchwały
Zgromadzenia Wspólników
nr 16/2020r.
z dnia ..1.07.....2020r

REGULAMIN
KOMISJI MIESZKANIOWEJ KOŁOBRZESKIEGO TBS SP. Z.O.O

ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
NR 16 /2020r.
Z DNIA ..1.07..2020r.

REGULAMIN
KOMISJI MIESZKANIOWEJ KOŁOBRZESKIEGO TBS SP. Z O.O .

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§1

1. Niniejszy regulamin reguluje tryb pracy komisji weryfikującej wnioski rodzin o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów Kołobrzeskiego TBS oraz kryteria i zasady weryfikacji wniosków o wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Kołobrzeskiego TBS.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

a) **Kołobrzekie TBS**- należy przez to rozumieć Kołobrzekie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Kołobrzegu.

b) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w zasobach Kołobrzeskiego TBS spółka z o.o.

c) **wniosek**- należy przez to rozumieć wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów Kołobrzeskiego TBS spółka z o.o.

d) **komisja**- należy przez to rozumieć komisja mieszkaniowa Kołobrzeskiego TBS sp. z o.o. weryfikująca i kwalifikująca wnioski rodzin o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów Kołobrzeskiego TBS sp. z o.o.

e) **rodzina**- należy przez to rozumieć gospodarstwo jednoosobowe, gospodarstwo dwuosobowe lub gospodarstwo domowe o większej liczbie osób.

f) **Zgromadzenie Wspólników** – należy przez to rozumieć Zgromadzenie Wspólników Kołobrzeskiego TBS sp. z. o.o.

g) **ustawy o TBS** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

II. ZASADY PRACY KOMISJI

§2

Komisja jest powoływana przez Zgromadzenie Wspólników Kołobrzeskiego TBS.

§3

Komisja składa się z trzech członków: przedstawiciela Kołobrzeskiego TBS, przedstawiciela Urzędu Miasta, przedstawiciela MOPS.

§4

Członkowie komisji nie mogą wchodzić w skład Rady Nadzorczej.

§5

Członkowie komisji pełnią swoje funkcje nieodpłatnie.

§6

Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego.

§7

Decyzje komisji są ważne w przypadku obecności wszystkich członków.

§8

Decyzje komisji zapadają bezwzględną większością głosów.

§9

O terminie zebrania komisji decyduje Zarząd Spółki.

§10

Komisja weryfikuje wnioski o przydział lokalu mieszkalnego pod względem spełniania kryteriów wynajmu i kwalifikuje rodziny do wynajęcia lokalu z zasobów Kołobrzeskiego TBS w oparciu o niniejszy regulamin.

III. NABÓR I KWALIFIKACJA WNIOSKÓW O WYNAJEM LOKALU

§11

Wzór wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobów Kołobrzeskiego TBS stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

§12

Do wniosku o którym mowa w §11 należy dołączyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego określonym w art. 30. ust. 3 Ustawy o TBS w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

§13

Nabór wniosków odbywa się w okresach wskazanych przez Zarząd Spółki. Ogłoszenie o naborze będzie podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółki oraz stronie internetowej Kołobrzeskiego TBS.

§14

Wnioski, które wpłyną do siedziby spółki w okresie naboru rejestrowane są w rejestrze wniosków oczekujących na weryfikację przez komisję w kolejności zgodnie z datą ich złożenia.

§15

Wnioski wraz z kompletem wymaganych dokumentów są przekazywane do komisji mieszkaniowej celem ich weryfikacji.

§16

Wnioski niekompletne lub złożone poza okresem naboru pozostają bez rozpatrzenia.

§17

Kryteria wynajmu opisane są w rozdziale V niniejszego regulaminu.

§18

Wnioski rodzin niespełniających kryteriów wynajmu będą odrzucane w trakcie ich weryfikacji przez komisję.

§19

W przypadku większej liczby wolnych lokali mieszkalnych do przydziału, niż rodzin spełniających kryteria wynajmu Zarząd Spółki ogłasza kolejny nabór wniosków.

§20

Komisja przedkłada do Zgromadzenia Wspólników, celem jej zatwierdzenia, propozycję przydziału lokali dla wyłonionych rodzin spośród spełniających kryteria wynajmu.

§21

Zatwierdzona przez Zgromadzenie Wspólników lista rodzin stanowi podstawę do przydziału lokalu mieszkalnego przez Zarząd Kołobrzесьkiego TBS.

§22

W przypadku odmowy przyjęcia lokalu komisja wskazuje kolejną rodzinę spełniającą kryteria wynajmu, celem zatwierdzenia jej przez Zgromadzenie Wspólników.

§23

Lista rodzin, którym przydzielono mieszkanie zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółki oraz stronie internetowej Kołobrzесьkiego TBS.

IV. ZAMIANA MIESZKAŃ

§24

Dopuszcza się zamiany lokali pomiędzy najemcami Kołobrzесьkiego TBS, po uzupełnieniu kaucji.

§25

Każda zamiana lokali wymaga uprzedniej zgody Kołobrzесьkiego TBS wyrażonej na piśmie.

§26

Dopuszcza się zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami Kołobrzeskiego TBS a najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Kołobrzeg a także osobami posiadającymi lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Zamiany takie wymagają każdorazowej pisemnej pozytywnej decyzji Kołobrzeskiego TBS. Rodziny, starające się o prawo najmu w Kołobrzeskim TBS muszą spełniać wymogi określone ustawie o TBS.

§27

Sprawy związane z zamianą lokatorską należą do zwykłego zarządu Kołobrzeskiego TBS a wnioski nie wymagają weryfikacji komisji mieszkaniowej.

V. ZASADY I KRYTERIA WYNAJMOWANIA LOKALI

§28

Lokal mieszkalny należący do zasobu Kołobrzeskiego TBS może być wynajmowany osobom fizycznym oraz osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkiwania, które w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

§29

Kołobrzeskie TBS może wynajmować 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 towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

§30

W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu do:

- 1) dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,
- 2) nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w pkt 1
- stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.

§31

Wysokość maksymalnego średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego określa art. 30 ustawy o TBS

§32

Przy rozpatrywaniu wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego uwzględnia się w pierwszej kolejności wnioski pochodzące od:

1. rodzin z dziećmi,
2. rodzin młodych bez realnych szans na zakup własnego mieszkania,
3. rodzin mieszkających w warunkach szczególnie uciążliwych (duże zagęszczenie, brak podstawowego wyposażenia technicznego, mieszkania przewidziane do rozbiórki),
4. rodzin zmuszonych do zmiany miejsca zamieszkania ze względu na zmianę pracy.

VI. KAUCJA

§33

Umowa najmu przewiduje obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejącego w dniu opróżnienia lokalu w wysokości nie przekraczającej 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zwarcia umowy najmu.

§34

Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w oparciu o artykuł 32 ust 2 ustawy o TBS

VII. NAJEM LOKALU

§35

Kołobrzeskie TBS może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu:

- 1) podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej lub
- 2) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub
- 3) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci.

§ 36

Kołobrzeskie TBS może wynająć lokal mieszkalny organizacji pożytku publicznego w celu:

- 1) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub
- 2) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.

VI. CZYNSZ

§ 37

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Kołobrzесьkiego TBS są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową.

§ 38

Czynsz, o którym mowa w § 37, w skali roku nie może przekraczać:

1. 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o TBS- w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r.
2. 5% wartości odtworzeniowej, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, opisanego w ustawie o TBS.

§ 39

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa (Dz.U. z 2019r. poz. 2195 t.j. z późn. zm.)
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019r. poz.2133 t.j. z późn.zm.)
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611 t.j. z późn.zm.)
- aktu założycielskiego Kołobrzесьkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kołobrzegu.

ZATWIERDZONO:
PREZYDENT MIASTA
KOŁOBRZEG

Anna Mieczkowska

ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

NIE WNOŚĆ UWAG
FORMALNO PRAWNYCH
RADCA PRAWNY
Aleksander Bolko

IV. OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIA	CZYTELNY PODPIS WNIOSKODAWCY
1. OŚWIADCZAM, ŻE PRZEDSTAWIONE WE WNIOSKU DANE SĄ ZGODNE Z PRAWDĄ I WYCZERPUJĄCE. 2. PRZYJMUJĘ DO WIADOMOŚCI, ŻE PODANIE NIEPRAWDZIWYCH DANYCH BĄDŹ POMINIĘCIE DANYCH WYMAGANYCH W NINIEJSZYM WNIOSKU BĘDZIE SKUTKOWAĆ POZOSTAWIENIEM WNIOSKU BEZ ROZPATRZENIA. 3. OŚWIADCZAM, ŻE ZOSTAŁEM UPRZEDZONY O ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ Z ART. 233 KODEKSU KARNEGO, ZA SKŁADANIE NIEPRAWDZIWYCH ZEZNAŃ LUB ZATAJENIE PRAWDY I POTWIERDZAM WŁASNORĘCZNYM PODPISEM PRAWDZIWOŚĆ DANYCH ZAMIESZCZONYCH WE WNIOSKU.	

V. ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU:

-
-

.....
(data i podpis wnioskodawcy)

****Zgodnie z regulaminem komisji mieszkaniowej Kołobrzesckiego TBS, osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana do wniosku załączyć zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczeń wymienionych w artykule 30 ust 4a Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Wnioski niekompletne lub złożone poza okresem naboru pozostają bez rozpatrzenia.**

Administratorem danych osobowych jest Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Podstawą prawną przetwarzania danych jest zgoda osoby na podstawie art. 6 ust.1 pkt a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej RODO). Podane dane osobowe będą przetwarzane na podstawie regulaminu komisji opiniującej wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobów Kołobrzesckiego TBS oraz kwalifikacji najemców. Dane osobowe zawarte we wniosku będą przekazywane komisji mieszkaniowej celem ich weryfikacji. Wniosek będzie przechowywany przez okres wynajmu mieszkania. Podanie danych w niniejszym wniosku nie jest obowiązkowe, jednak jest warunkiem umożliwiającym ubieganie się o przydział lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że podanie danych zawartych we wniosku jest konieczne dla uczestniczenia w procesie przydziału lokalu mieszkalnego. Kołobrzesckie TBS spółka z o.o. informuje, że wystawcy wniosku przysługuje prawo wglądu i modyfikacji usunięcia, ograniczenia, przekształcenia i przeniesienia danych osobowych na podstawie art. 13-22 RODO. W trakcie przetwarzania danych nie dochodzi do zautomatyzowanego podejmowania decyzji ani do profilowania. Ponadto Kołobrzesckie TBS informuje, że w związku z przetwarzaniem danych osobowych przez Administratora przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku.

.....
(data i podpis wnioskodawcy)