

Do Uchwały Zgromadzenia Wspólników w sprawie uchwalenia Regulaminu pracy
Komisji Kwalifikacyjnej Programu 400 Nr 26/2017

REGULAMIN
PRACY KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ PRZYSZŁYCH NAJEMCÓW LOKALI
W NOWOWYBUDOWANYCH OBIEKTACH W RAMACH
PROGRAMU 400 MIESZKAŃ

DO KTÓRYCH TYTUŁ PRAWNY POSIADA
JAROCIŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SP. Z O.O. W JAROCINIE

(Tekst jednolity z dnia 08 września 2017 roku)

§1

PRZEDMIOT REGULAMINU

Regulamin określa zasady przydziału lokali i przebieg pracy Komisji kwalifikacyjnej przyszłych najemców lokali w nowowymybudowanych obiektach w ramach Programu 400 Mieszkań, do których Spółka posiada tytuł prawny, a które to lokale zostały wybudowane z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego i Gminy Jarocin.

§2

SŁOWNICZEK

Ilekróć w Regulaminie mowa jest o:

- 1. **Regulaminie**- należy przez to rozumieć niniejszy *Regulamin pracy Komisji Kwalifikacyjnej przyszłych najemców lokali w nowowymybudowanych obiektach, w ramach Programu 400 mieszkań, do których tytuł prawny posiada Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Jarocinie.**

2. **JTBS lub Spółce** – należy przez to rozumieć Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Jarocinie.
3. **Lokalu mieszkalnym lub lokalu-** należy przez to rozumieć lokal wybudowany przez Projekt Muncypalny Jarocin 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy udziale środków z BGK oraz udziale środków Gminy Jarocin, do którego Spółka posiada tytuł prawny (zwany dalej pomocniczo Programem 400 mieszkań lub Programem 400).
4. **Wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia umowy najmu lokalu ze Spółką.
5. **Dziecku w wieku szkolnym** – należy przez to rozumieć (a) małoletniego do lat 15, który pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej przez Wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania, (definicja niniejsza obejmuje również wyjątkowo małoletnich starszych niż 15 lat, o ile realizują obowiązek szkolny w szkole podstawowej), (b.) małoletnią osobę niepełnosprawną do lat 15, posiadającą orzeczenie o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (również tę nierealizującą obowiązku szkolnego) która pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej przez Wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania.
6. **Liście-** należy przez to rozumieć wykaz Wnioskodawców sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków.
7. **Liście końcowej** – należy przez to rozumieć wykaz Wnioskodawców sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną po sprawdzeniu kryteriów przydziału lokalu, opisanych w niniejszym Regulaminie.
8. **Kaucji** - należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Wnioskodawcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu.
9. **Czynszu najmu lub czynszu-** należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółki dla lokali wybudowanych w ramach Programu 400.
10. **Podatku dochodowym** – należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2016, poz 2032 z późn.zm.); ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2016 r., poz. 2180 z późn. zm.) lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do

którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§3

WNIOSEK I KRYTERIA PRZYDZIAŁU LOKALU

1. Wnioski o przydział mieszkania składane są w siedzibie Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Jarocinie.
2. Komisję Kwalifikacyjną stanowi każdorazowo Zarząd Spółki.
3. Komisja Kwalifikacyjna przy opiniowaniu wniosków o przydział mieszkania kieruje się zawsze interesem Spółki i działa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
w tym zgodnie z umową Spółki i niniejszym Regulaminem.
4. W pracach komisji może uczestniczyć pracownik Spółki niebędący członkiem Komisji, jako protokolant i prowadzący dokumentację w tym zakresie.
5. Wnioskodawca na dzień złożenia wniosku musi spełniać łącznie wszystkie poniższe przesłanki (kryteria):
 - a. nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i/lub innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym (przeznaczonej do celów mieszkalnych), zlokalizowanego/zlokalizowanej na terenie Gminy Jarocin, przy czym za tytuł prawny uważa się w szczególności własność/współwłasność, spółdzielcze własnościowe/lokatorskie prawo do lokalu, najem, dzierżawa (*Wnioskodawca złoży stosowne Oświadczenie w tym zakresie*).
 - b. rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego w Jarocinie po podpisaniu umowy najmu (*Wnioskodawca złoży oświadczenie, w którym oświadczy że rozlicza się z Podatku dochodowego w Jarocinie lub oświadczenie, w którym zobowiąże się do rozliczania z Podatku dochodowego w Jarocinie, po podpisaniu umowy najmu*),
 - c. posiada udokumentowane i stałe (comiesięczne) dochody (*Wnioskodawca złoży oświadczenie o wysokości miesięcznych dochodów, rodzaju umowy lub źródła świadczenia (np. ZUS, MGOPS), danych pracodawcy (zleceniodawcy) i okresie na jaki umowa została zawarta, o ile jest terminowa; w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej złoży Oświadczenie o średnich miesięcznych dochodach z tego tytułu*),

- d.** posiada przynajmniej jedno Dziecko w wieku szkolnym (kryterium to nie dotyczy Wnioskodawców, wnioskujących o przydział lokali mniejszych niż 55m²) (*Wnioskodawca złoży oświadczenie w tym zakresie*), przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach Komisja może zdecydować o przydziale mieszkania pomimo niespełnienia powyżej określonego kryterium, o ile uzna to za celowe.
- e.** jest lub zobowiąże się do spełnienia obowiązku meldunkowego na terenie Gminy Jarocin, po podpisaniu umowy najmu (*Wnioskodawca złoży stosowne Oświadczenie w tym zakresie*),
6. Warunki, o których mowa w ust. 5 a. i b. i e. zobowiązane są spełnić także osoby zgłoszone przez Wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania, przy czym jeżeli chodzi o kryterium z ust. 5 b., pod warunkiem że osoba/y te osiągają przychody podlegające opodatkowaniu Podatkiem dochodowym.
7. Spełnienie w/w kryteriów na dzień zawarcia umowy najmu spoczywa na Wnioskodawcy, który złoży w tym zakresie stosowne dokumenty/ zaświadczenia dotyczące warunków uprawniających do uzyskania Lokalu. Ciężar udowodnienia spoczywa w tym zakresie na Wnioskodawcy.
8. Nie później niż na 7 dni przed zawarciem umowy najmu Wnioskodawca zobowiązany jest dostarczyć do Spółki:
- a.** aktualne (również w dniu zawarcia umowy najmu) oświadczenie swoje i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania dotyczące nieposiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i/lub innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym,
- b.** aktualne zaświadczenie od Naczelnika US w Jarocinie o rozliczaniu się z Podatku dochodowego w Jarocinie (dotyczy osób które złożyły na etapie składania wniosku Oświadczenie, że rozliczają się z Podatku dochodowego w US w Jarocinie),
- c.** kserokopie umów zawartych z pracodawcą (zleceniodawcą), lub innych zaświadczeń z ZUS, MGOPS i innych, potwierdzających regularną zdolność do płacenia miesięcznych opłat naliczanych przez Spółkę z tytułu czynszu; a w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą zeznanie podatkowe za ostatni pełny rok kalendarzowy,
- d.** zaświadczenie ze szkoły, dotyczące realizowania przez Dziecko w wieku szkolnym obowiązku szkolnego, o ile spełnienie tego kryterium Wnioskodawcę dotyczy,

- e. zaświadczenie z UM w Jarocinie o zameldowaniu (dotyczy osób, które złożyły na etapie składania wniosku Oświadczenia, że są zameldowane na terenie Gminy Jarocin),
8. Wnioskodawcy, którym ze względu na ograniczoną liczbę Lokali w ramach danego etapu inwestycji nie zostały przydzielone Lokalem zostaną wpisani na Listę w ramach kolejnego etapu inwestycji, bez konieczności składania kolejnego wniosku.
 9. Wzór wniosku i in dokumentów zostanie zamieszczony również na stronie internetowej JTBS (www.jtbs.com.pl).
 10. W przypadku gdyby prawidłowo złożonych wniosków o przydział było mniej niż wolnych lokali mieszkalnych, Komisja może zdecydować o przydziale mieszkania pomimo niespełnienia któregośkolwiek z powyżej określonych kryteriów, o ile uzna to za celowe. W innych szczególnie uzasadnionych przypadkach Komisja może zdecydować o przydziale mieszkania, niezależnie od spełnienia kryteriów określonych w niniejszym Regulaminie w każdym czasie.

§4

PRZEBIEG PRACY KOMISJI

1. Posiedzenie Komisji zwołuje Zarząd Spółki.
2. Komisja rozpatruje wnioski o przydział mieszkania przyjmując następujące zasady:
 - 1) Analizuje Listę pod kątem spełniania kryteriów przez poszczególnych Wnioskodawców, w szczególności zapoznaje się z sytuacją finansową i ekonomiczną wnioskodawcy i osób zgłoszonych przez Wnioskodawców do wspólnego zamieszkania, na podstawie przedłożonych oświadczeń/zaświadczeń z zakładu pracy, ZUS, MGOPS i innych, potwierdzających regularną zdolność do płacenia miesięcznych opłat naliczanych przez Spółkę z tytułu czynszu, itp.; zapoznaje się z sytuacją rodzinną Wnioskodawców, w szczególności, czy Wnioskodawca posiada Dziecko w wieku szkolnym; zapoznaje się z pozostałą dokumentacją przedłożoną do wniosku; w przypadkach tego wymagających wzywa Wnioskodawców do uzupełnienia wniosku (dokumentacji wniosku) poprzez przedłożenie dodatkowych dokumentów i oświadczeń, pod rygorem usunięcia Wnioskodawcy z Listy.

- 2) Po wykonaniu czynności opisanych w p. 1) sporządza Listę końcową.
 - 3) W przypadku, gdyby na Liście końcowej widniało więcej nazwisk niż jest do przydziału lokali, decydować będzie kolejność wpływu wniosków (złożonych na formularzu opracowanym przez Spółkę).
 - 4) W przypadku, gdyby na Liście końcowej widniało mniej nazwisk niż jest do przydziału lokali, Komisja wedle swojego uznania może zdecydować albo o otwarciu procedury wnioskowej uzupełniającej albo zakwalifikuje warunkowo inne osoby z Listy, uzależniając ich wpisanie na Listę końcową od spełnienia określonych wymagań lub kwalifikując osoby zgodnie z §3 ust. 10.
3. Komisja z posiedzenia sporządza szczegółowy protokół, który powinien w szczególności zawierać:
- 1) Miejsce i datę odbytego posiedzenia.
 - 2) Listę obecności.
 - 3) W miarę szczegółowy opis rozpatrywania poszczególnych wniosków.
 - 4) Podpis członka komisji i protokolanta;
załącznikiem do protokołu może być Lista końcowa.
4. Komisja rozpatruje negatywnie wniosek o przydział lokalu w sytuacji gdy:
- 1) Wnioskodawca nie spełnia warunków określonych w §3.
 - 2) Wnioskodawca zalegał lub zalega z płatnością czynszu u dotychczasowego wynajmującego.
 - 3) Zachodzą inne okoliczności, o których Komisja ma wiedzę, a które nie dają rękojmi prawidłowego wykonywania umowy przez Wnioskodawcę.
5. O sposobie rozpatrzenia wniosku Komisja informuje Wnioskodawcę na piśmie, podając zwięzłe uzasadnienie w przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku. W piśmie tym Komisja wskaże orientacyjną stawkę czynszu za 1 m². Do pisma informującego o pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku zostanie załączona umowa najmu przedwstępna, którą to umowę Wnioskodawca zobowiązany jest odesłać do Spółki (podpisaną w 2 egzemplarzach) w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, wpłacając jednocześnie opłatę rezerwacyjną w wysokości 12x czynszu najmu. Nieodesłanie umowy przedwstępnej najmu i/lub niewpłacenie opłaty rezerwacyjnej skutkuje skreśleniem z Listy końcowej. Zawarcie umowy przyrzeczonej spowoduje przekształcenie się opłaty rezerwacyjnej w kaucję zabezpieczającą, którą z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej uzna się za uiszczoną. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn

leżących po stronie Najemcy (w tym niespełnienie któregośkolwiek z kryteriów na dzień zawarcia umowy najmu) spowoduje przepadek na rzecz Wynajmującego opłaty rezerwacyjnej.

6. Pozytywne rozpatrzenie wniosku Wnioskodawcy i jego wpis na Listę końcową i zawarcie umowy przedwstępnej nie kreuje po stronie Spółki obowiązku zawarcia umowy najmu, jeżeli na dzień jej podpisania Wnioskodawca przestanie spełniać jakiegokolwiek kryterium (patrz §5 poniżej) lub nie przedłoży wymaganych niniejszym Regulaminem dokumentów. W takim przypadku Komisja skreśla Wnioskodawcę z Listy końcowej, a ust. 5 stosuje się odpowiednio.

7. O skreśleniu z Listy końcowej Komisja poinformuje Wnioskodawcę na piśmie, wskazując zwięzłe przyczyny skreślenia.

§ 5

UMOWA NAJMU I ZASADY NAJMU

1. Umowę najmu z przyszłym Najemcą podpisuje Zarząd Spółki w oparciu o ustalone przez siebie (w drodze Zarządzenia) stawki czynszu.
2. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od przedłożenia wszystkich wymaganych niniejszym Regulaminem dokumentów i wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Wysokość kaucji wynosi 12 - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal. Wartość kaucji wylicza się w sposób następujący: obowiązująca stawka czynszu za m² x powierzchnia lokalu x 12. Zasady wpłacenia i zwrotu kaucji określać będzie umowa najmu. Kaucję uważać się będzie za wpłaconą jeżeli Wnioskodawca zawarł umowę przedwstępną i wpłacił opłatę rezerwacyjną, szczegółowo opisaną w umowie przedwstępnej najmu, którą Wnioskodawca otrzyma wraz z informacją o przydziale lokalu mieszkalnego.
3. Umowa najmu może być zawarta, jeśli na dzień jej podpisania Wnioskodawca oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie wymienione w §5 ust. 2 kryteria.
4. Ciężar udowodnienia spełniania warunków, o których mowa w ust. 4 spoczywa na Wnioskodawcy.
5. Z tytułu zawartej umowy najmu Wnioskodawca będzie zobowiązany do płacenia czynszu najmu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółki.
6. Wnioskodawca oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, którzy zobowiązali się do rozliczania Podatku dochodowego w urzędzie skarbowym

w Jarocinie, zobowiązani są do przedłożenia Spółce w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu:

- a. kserokopii zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Jarocinie,
- b. innego dokumentu potwierdzającego rozliczanie się z Podatku dochodowego w Jarocinie.

8. Wnioskodawca jest zobowiązany ponadto w szczególności do spełnienia następujących warunków w trakcie trwania stosunku najmu (wszystkie warunki określone będą

w umowie najmu):

- a. złożenia w Spółce co dwa lata w terminie do 31 maja potwierdzenia rozliczenia za rok poprzedni Podatku dochodowego i przez siebie i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania we właściwym urzędzie skarbowym w Jarocinie (kserokopia zeznania wraz z potwierdzeniem złożenia lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy)
- b. braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Jarocina i/lub innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym przez Wnioskodawcę i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.

§ 6

WEJŚCIE W ŻYCIE REGULAMINU

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.
2. Wszelkie zmiany regulaminu dokonywane są w formie aneksu w trybie właściwym dla uchwalenia Regulaminu.

