

**KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ
Z TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WROCŁAW SPÓŁKI
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

I Postanowienia ogólne.

§1

Podstawą prawną do opracowania niniejszych kryteriów i trybu wynajmu mieszkań, są:

- 1) ustawa z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami)
- 3) Akt Notarialny z dnia 13.04.2004r. (Repertorium A numer 3151/2004) - Akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (załącznik do Uchwały nr 9/04 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Spółki z o.o. z dnia 13.04.2004r.).

II. Kryteria wynajmu mieszkań.

§2

Lokal mieszkalny może być wynajęty osobie fizycznej, oraz osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, które spełniają kryteria określone w ustawie z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego:

1. nie mogą posiadać w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
2. dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym
 - o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym
 - o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

III. Tryb wynajmu mieszkań.

§3

1. Deklaracje o przystąpieniu do partycypacji o wynajęcie mieszkania składane są w Spółce i rozpatrywane przez komisję, powołaną przez Zarząd Spółki, funkcjonującą zgodnie z regulaminem komisji mieszkaniowej.
2. Po rozpatrzeniu wniosków, wyborze mieszkania z projektu, komisja sporządza listy osób spełniających kryteria określone w § 2.
3. Listy, o których mowa w ust. 2, zatwierdza Zarząd Spółki.
4. Osoby, które nie znalazły się na liście, a złożyły wniosek o wynajem mieszkania, mają prawo wnieść odwołanie.
5. Odwołania od decyzji Zarządu Spółki rozpatruje Rada nadzorcza, której decyzje są ostateczne.
6. Umieszczenie na ww. liście nie powoduje zobowiązania Zarządu Spółki do zawarcia umowy najmu.

§4

Warunkiem zawarcia umowy najmu, po spełnieniu kryteriów wynajmu mieszkań wymienionych w §2, są:

1. Wpłata kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Posiadanie dochodu pozwalającego na regularne opłacanie czynszu i innych zobowiązań z tytułu najmu lokalu.
/ w przypadku zbyt niskich dochodów w/wym. zobowiązania mogą notarialnie poręczyć inne osoby/.

IV. USTALENIE LOKALIZACJI I WIELKOŚCI MIESZKANIA DLA POSZCZEGÓLNYCH NAJEMCÓW.

§5

1. W pierwszej kolejności dokonuje się przyporządkowania danego mieszkania najemcom niepełnosprawnym w sposób umożliwiający uniknięcie w maksymalnym możliwym stopniu barier architektonicznych.
2. Poszczególnym najemcom mieszkania przyporządkowane są w kolejności umieszczenia na liście osób wytypowanych do podpisania umów najmu lokali mieszkalnych z uwzględnieniem uprawnień do danej wielkości

mieszkania wynikającej z załącznika nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. z 2000r. Nr 62, poz. 719 z późniejszymi zmianami).

MINIMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDAWANYCH W NAJEM GOSPODARSTWOM DOMOWYM O OKREŚLONEJ LICZBIE OSÓB

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie 1
1	2
1	25 m ²
2	32 m ²
3	44 m ²
4	52 m ²
5	63 m ²
6 i więcej	69 m ²

V. Postanowienia końcowe

§6

1. Ostatecznym dokumentem wynajęcia mieszkania jest umowa najmu (wzór w załączeniu).
2. Jeśli w terminie wyznaczonym przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o., nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z winy leżącej po stronie przyszłego najemcy, to traci on prawo do wynajmu mieszkania w zasobach, które były przedmiotem rozdziału.

§7

W sprawach nie uregulowanych, mają zastosowanie przepisy przytoczone w § 1 niniejszych Kryteriów i trybu wynajmu mieszkań.