

## ZASADY WYNAJMU MIESZKAŃ.



## TECHNIKA WYNAJMU MIESZKAŃ.

## I. Wezwanie do składania zgłoszeń o mieszkanie.

Zakład na 2—3 miesiące przed wykończeniem domu i oddaniem go do użytku ogłasza o tem w poczytnych czasopiśmie miejscowych i wzywa kandydatów na mieszkania do składania swoich „Zgłoszeń o wynajem” na specjalnych wydanych przez Zakład formularzach.

## II. Zasady wyboru kandydatów na mieszkanie.

Lit. A. Do ubiegania się o mieszkania w domach Zakładów Ubezpieczeń Społecznych kandydaci są uprawnieni w następującej kolejności:

1. W domach dla pracowników umysłowych:

- 1) Obowiązkowo ubezpieczeni w Zakładach U. P. U., uprawnieni do świadczeń wg. Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24.XI.1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 106/1927) art. 8, lub korzystający ze świadczeń, wymienionych w art. 15, oraz pracownicy instytucji ubezpieczeń społecznych, biorących udział w akcji budowlanej Z. U. S., objęci art. 5 punkt 6.
- 2) Pracownicy umysłowi niepodlegający obowiązkowi ubezpieczenia w myśl postanowień art. 5, punkty 4, 5 i 6.
- 3) Samodzielnie zarobkujący.

II. W domach dla pracowników fizycznych:

- 1) Ubezpieczeni w Kasach Chorych pracownicy fizyczni.
- 2) Pracownicy umysłowi, ubezpieczeni w Z. U. P. U., uprawnieni do świadczeń w myśl art. 8 lub korzystający ze świadczeń wymienionych w art. 15, objęci art. 5 pkt. 6 pracownicy instytucji ubezpieczeń społecznych, biorących udział w akcji budowlanej Z. U. S., oraz państwowi funkcjonariusze i urzędnicy państwowi 4 najniższych kategorii służbowych.
- 3) Pracownicy fizyczni nieubezpieczeni w Kasach Chorych.
- 4) Pracownicy umysłowi niepodlegający obowiązkowi ubezpieczenia w myśl art. 5 punkt 4, 5 i 6, poza wymienionymi pod 2).
- 5) Samodzielnie zarabkujący.

Lit. B. Drugim warunkiem oddania w najem mieszkania jest możliwość regularnego wpłacania przez kandydata komornego oraz innych opłat lokalowych.

Stosunek procentowy czynszu miesięcznego wraz z opłatami dodatkowymi, lecz z wyłączeniem ew. kosztów ogrzewania centralnego nie powinien przekraczać:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| a) przy mieszkaniach 1 i 1½-izbowych    | 25 <sup>0/0</sup> |
| b)       "                    większych | 30 <sup>0/0</sup> |

całkowitego budżetu miesięcznego rodziny.

Kandydaci, których czynsz nie przekracza 20 wzgl. 25% budżetu (przy innych warunkach równych), winni być uwzględnieni w pierwszym rzędzie.

Porównać należy dane w „Zgłoszeniu” pod NN. 5, 6 i 7 z wysokością komornego, określonego na podstawie żądania w Nr. 8 „Zgłoszenia”.

Lit. C. Trzecim warunkiem oddania kandydatowi w najem mieszkania jest przedstawienie i scedowanie przez niego na rzecz Zakładu gwarancji materialnej wartości przynajmniej 6-miesięcznego czynszu wraz z opłatami dodatkowymi w postaci:

a) książeczki oszczędnościowej P. K. O., czy innej odpowiedzialnej finansowo instytucji;

b) papierów procentowych o charakterze pupilarnym wg. giełdowego kursu (sprzedaży); przy zmianie kursu o tendencji stałej, zaznaczonej w okresie 6 miesięcy, Zakład może żądać bądź zmiany postaci gwarancji, bądź jej uzupełnienia;

c) gwarancji bankowej;

d) zastawu polis ubezpieczeniowych pierwszorzędnych Towarzystw Ubezpieczeń przy zastrzeżeniu możliwości zrealizowania zastawu i t. p.

Dla stabilizowanych pracowników państwowych, samorządowych i instytucji publiczno-prawnych uznaje się za dostateczne złożenie oświadczenia przez pracodawcę, przy wyrażeniu na piśmie zgody przez kandydata, iż w razie zalegania z opłatą czynszu będzie on wpłacany przez pracodawcę.

W wyjątkowych wypadkach przy wynajmie mieszkań kaucja, wedle swobodnego uznania Zakładu, może być zniżona do wysokości 3-miesięcznego czynszu, przy jednoczesnym zobowiązaniu się lokatora, iż kaucja będzie uzupełniona do wysokości 6-miesięcznego czynszu w 6-ciu równych ratach miesięcznych; w tym wypadku lokator winien złożyć deklarację, że niewpłacenie jednej z rat w terminie uprawnia Zakład do natychmiastowego rozwiązania umowy z winy lokatora, z powodu niedotrzymania przez niego warunków umowy.

Po 5-ciu latach zamieszkiwania lokatora kaucja może mu być zwrócona, o ile w ciągu tego okresu uiszczał on czynsz regularnie.

Lit. D. W dalszym ciągu, przy szeregowaniu kandydatów na mieszkania, bierze się pod uwagę jego cechy pracownicze pod względem:

1) solidności i rodzaju zakładu pracy, w którym zatrudniony jest kandydat;

2) ilości lat pracy kandydata w przedsiębiorstwie obecnie go zatrudniającem, względnie poprzednich.

Lit. E. Również ważnym czynnikiem dla zaszeregowania kandydata na mieszkanie — są jego cechy moralne, co do których wiadomości zbierane są od osób i instytucji, nie tylko przez kandydata wskazanych (zobacz Nr. 13 „Zgłoszenia”), lecz i od takich, które wogóle mogłyby o nim udzielić obiektywnej opinii.

Należy też brać pod uwagę wiarygodność i solidność samych opiniodawców.

Na podstawie stopniowania w Lit. „D” i „E” (1 — dobry, 2 — wątpliwy, 3 — zły) układane są listy kandydatów na mieszkania. Na listach tych mogą być umieszczeni ci z kandydatów, którzy odpowiadają wymaganiom „A”, „B”, „C”, zaś w „D”, „E” osiągnęli stopnie najwyższe (jedyńki).

Gdyby liczba kandydatów na każdą kategorię mieszkań przynajmniej dwukrotnie nie przewyższała ilości mieszkań, — wówczas należy uzupełnić listy kandydatami z jedną, względnie dwiema dwójkami, o ile przedtem nie dałoby się drogą porozumień z kandydatami pierwszorzędnymi zmienić ich życzeń co do ilości izb, żądanych przez nich.

Pierwszeństwo kandydatów do wynajmu im lokali z list, zestawionych przy stosowaniu wymienionych wyżej podstaw, określa się większą ilością punktów, osiągniętych pod Lit. „F, G, H” „Podstaw do wynajmu mieszkania”, danych zaś do ich wyliczenia czerpać należy z Nr. 7, 14 i 15 „Zgłoszeń o wynajem”. Od obliczonej ogólnej sumy punktów rodzinnych, mieszka-

niowych i społecznych odejmuje się punkty z pod Lit. „I”, które otrzymuje się na podstawie następującej:

- a) kandydatom, w pełni zasługującym na zaufanie, lecz ekonomicznie słabszym, udziela się ulgi w możliwości osiągnięcia mieszkania w tej formie, iż kandydaci ekonomicznie silniejsi dostają punkty odjemne w razie, jeżeli zarobki ich przekraczają minimum określone w pkt. „B” powyżej 50% zarobku, a mianowicie:  
za każde pełne 25% wyższego zarobku głowy rodziny — 1 punkt;
- b) w dążeniu do uniknięcia przeludnienia domów należy przeznaczać mieszkania:

1	—	izbowe dla osób najwyżej	4
1½	—	„ „ „ „	5
2 i 2½	—	„ „ „ „	6
3	—	„ „ „ „	7
4	—	„ „ „ „	8

Za przekroczenie tych ilości liczy się punkty odjemne, wskazane pod Lit. „I”. „Podstaw do wynajmu”. Stosowanie tego przepisu może być mniej lub więcej rygorystyczne — w zależności od ilości zgłoszeń, a wogóle podane liczby punktów traktowane być winny jako przykładowe.

Danych do obliczenia punktów odjemnych dostarczy „Zgłoszenie”, a mianowicie:

- ad a) informacje z pod Nr. 5 (kwoty złotych),
- ad b) „ „ „ „ 7 (liczby osób).

### III. Technika przydziału mieszkań.

Rozpoczęcie kwalifikacji zgłoszeń następuje z upływem terminu, oznaczonego przez Zakład na ich składanie.

Czynności, związane z dyskwalifikowaniem zgłoszeń na podstawie z pod Lit. „A, B, C, D, E”, oraz ze sporządzeniem spisów kandydatów na mieszkania, wypełniają organa Zakładu.

Do pracy pomocniczej i zbierania informacji o kandydatach oraz ułożenia list kolejności kandydatów mogą być przez Zakład powołani mężowie zaufania z pośród ubezpieczonych; praca ich ma charakter informacyjno-doradczy i nie może być opłacana lub remunerowana.

Spisy winny szeregować kandydatów wedle grup na podstawie danych z pod Lit. „A, B, C, D, E” z samymi stopniami dobru, z 1-y m wątpliwym, z 2-m wątpliwymi i t. d.

Prawo pierwszeństwa ustala się na podstawie punktów z pod Lit. „F, G, H” mniej „I”, przyczem nikt z grupy dalszej nie może na podstawie punktów z pod Lit. „F, G, H”, osiągnąć pierwszeństwa przed kandydatem z grupy poprzedniej.

W razie nieścisłości przy wypełnianiu przez kandydatów zgłoszeń lub też wątpliwości, czy podane w zgłoszeniu informacje zgodne są z rzeczywistością, Zakład przez swych funkcyjarzy lub członków Komisji sprawdza je na miejscu.

Stosownie do życzeń wyrażonych w zgłoszeniach na mieszkanie sporządza się odpowiednią ilość list kolejności:

- a) listę kandydatów na 1 i 1½ — izbowe mieszkania,
- b) „ „ „ 2 — „ „
- c) „ „ „ 2½ — „ „
- d) „ „ „ 3 — „ „ i t. d.

Władze Zakładu akceptują „Listy kolejności”, względnie modyfikują je według własnej swobodnej decyzji i wyznaczają pisemnie odpowiedniej — stosownie do ilości posiadanych mieszkań danej kategorii — liczbie kandydatów z każdej listy 2 — 5 dniowy termin na obejrzenie i wybór mieszkania. Przed tym terminem mieszkania zostaną zaopatrzone w nu-

mery (ewent. prowizoryczne), a także będą ściśle określone ich powierzchnie użytkowe i wysokości komornego (wraz ze świadczeniami).

Kandydat, powziawszy decyzję co do wynajmu mieszkania, wpłaca zadatek w wysokości 1-miesięcznego komornego i podpisuje umowę najmu.

W razie reflektowania na to samo mieszkanie przez paru kandydatów Zakład ma możliwość bądź przydzielenia go wedle własnego uznania, bądź zarządzenia losowania w całości lub w części.

O ile nie wszystkie mieszkania zostaną przez 1-szą grupę wezwanych wynajęte w oznaczonym terminie, wezwani będą z odnośnych list kolejności dalsi kandydaci. Gdyby nie uzyskano tą drogą potrzebnej liczby odpowiadających wymaganiom Zakładu kandydatów, — mieszkania zostaną wynajęte przez Zakład wedle własnego swobodnego uznania.

Przepisy niniejsze obowiązują przy pierwszym po ukończeniu danej budowy wynajmie mieszkań.

W latach dalszych przy wynajmie poszczególnych wolnych mieszkań pozostają w mocy zasady wyboru kandydata, procedura zaś przestaje obowiązywać; dotyczy to również wymiany mieszkań przez lokatorów dawniej wybudowanych domów Z. U. S. na bardziej odpowiadające ich potrzebom mieszkania w domach nowowzniesionych.

Przepisy powyższe obowiązują, o ile ilość oddawanych w najem pewnej kategorii mieszkań jest mniejszą od ilości reflektantów na nie, w przeciwnym razie pozostają w mocy jedynie zasady, którymi Zakłady winny ogólnie kierować się przy wyborze lokatorów, bacząc na unikanie wynajmu osobom, których położenie materialne czyni wątpliwem wywiązywanie się z powziętych zobowiązań.

Wypełnia | Nr. ....  
Zakład | A. ....

Do Zakładu .....

w .....

ul. .... Nr. ....

## Zgłoszenie o wynajem mieszkania.

Proszę o wynajęcie mi mieszkania w ..... w domu Zakładu przy ul. .... Nr. .... i jednocześnie wypełniam poniższy kwestjonariusz, oświadczając, że podane przeze mnie wiadomości całkowicie zgodne są z prawdą.

Nr. 1. Imię i nazwisko kandydata: .....

Nr. 2. Dokładny adres obecny: .....

Nr. 3. Wiek kandydata .....

Nr. 4. Czy i od jakiego czasu kandydat jest społecznie ubezpieczony i w jakich Zakładach, względnie, czy podlega ubezpieczeniu (Kasa Chorych? Z U. P. U.? Inwalidzki? Wypadkowy i t. p.) .....

Nr. 5. Wysokość miesięcznego, względnie tygodniowego uposażenia (zarobku) kandydata — w gotówce wraz ze świadczeniami w naturze, ocenianymi według norm, stosowanych przez Kasę Chorych — z wymienieniem, jakie kwoty i na jakie cele są z tego trwale potrącane, oprócz potrąceń na podatki i ubezpieczenia społeczne: .....

Nr. 6. Czy kandydat pobiera rentę, względnie emeryturę, skąd i w jakiej wysokości: .....

Nr. 7. Dane, dotyczące osób (każdej oddzielnie), z którymi kandydat zamierza zająć mieszkanie:

L. p.	Imię i nazwisko	Stosunek pokrewieństwa	Wiek	Zawód	Miejsce pracy	Wysokość zarobku normalnego	
						tygodn.	miesięcz.
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							

Razem zł.....

Po dodaniu zarobku kandydata oraz renty jego, wzgl. emerytury (NN. 5 i 6 niniejszego), — ogólna suma miesięcznego budżetu rodziny . . . . .

zł.....

UWAGA: Do Nr. 5 i 7 należy dołączyć przy zgłoszeniu odpowiednie zaświadczenie instytucji, w których kandydat oraz pozostali współlokatorzy jego mieszkania pracują, z wykazaniem wysokości zarobku i ewentualnych potrąceń.

Nr. 8. Dane, dotyczące lokalu, o jaki kandydat się ubiega, a mianowicie:

a) ile ma zawierać izb mieszkalnych, wliczając i kuchnię? .....

b) które piętro jest pożądane? .....

Nr. 9. Jakie gwarancje materialne terminowej opłaty komornego kandydat gotów jest przedstawić? (książeczkę oszczędnościową, jaką, papiery %% pupilarne, gwarancję bankową, i t. p. — wszystko to, w jakich sumach?) .....

Nr. 10. Obecne miejsce pracy (nazwa firmy, względnie instytucji i jej adres): .....

Nr. 11. Od jakiego czasu kandydat pracuje i w jakim charakterze: .....

Nr. 12. Gdzie, jak długo i w jakim charakterze pracował kandydat poprzednio: .....



Nr. 13. Imiona, nazwiska i adresy osób, na których opinie kandydat może się powołać (pożądane są referencje osób znanych i dobrze kandydata znających, ewent. służbowo przełożonych, organizacji społecznych, do których kandydat należy i t. p.

1. ....
2. ....
3. ....

Nr. 14. Dane, dotyczące lokalu obecnie posiadanego:

- a) ilość ubikacyj mieszkalnych (razem z kuchnią) .....
- b) miesięczna wysokość obecnie opłacanego komornego ..... zł.
- c) ilość osób mieszkających obecnie we wspólnym z kandydatem mieszkaniu .....
- d) czy zgłaszający się zajmuje mieszkanie jako lokator, czy też sublokator .....
- e) czy w lokalu, w którym zamieszkuje kandydat, mieszka więcej, niż jedna rodzina, a jeżeli tak, to ile rodzin .....
- f) inne warunki mieszkaniowe (ilość okien, brak słońca, wilgoć, zimno, suterena, poddasze, opisać szczegółowo) .....

Nr. 15. Czy kandydat jest inwalidą wojennym, lub też inwalidą z powodu nieszczęśliwego wypadku przy pracy i w jakim procencie niezdolności do zarobkowania?

Do sprawdzenia powyższych informacji niniejszem upoważniam Zakład lub osoby przezeń wyznaczone.

.....  
(podpis czytelny)

..... dnia ..... 193..... r.

UWAGA: Podanie informacji fałszywych w zgłoszeniu pozbawia prawa do otrzymania mieszkania i jest dostatecznym powodem do zerwania już zawartej umowy.

Imię i nazwisko kandydata .....

Adres dotychczasowy .....

## Podstawy do wynajmu mieszkania.

Lit. A. Czy, od jakiego czasu i gdzie kandydat jest społecznie ubezpieczony, względnie czy podlega ubezpieczeniu? .....

Lit. B. Wysokość normalnych zarobków miesięcznych:

1) kandydata . . . . . zł. ....

2) pozostałych członków rodziny . . . . . zł. ....

O g ó ł e m   zł. ....

Przybliżony koszt żadanego mieszkania . . . . . zł. ....

Stosunek procentowy czynszu i opłat dodatkowych

(lecz bez ewentualnych kosztów ogrzewania centralnego)

do budżetu rodziny . . . . . 0/  
0

Lit. C. Gwarancja finansowa którą kandydat składa dla zabezpieczenia terminowej zapłaty komornego . . . . . suma zł. ....

Na gwarancję zadeklarowano: .....

Lit. D. Cechy pracownicze kandydata:

1. Solidność i rodzaj Zakładu pracy w którym pracuje kandydat — stopień 1—3 . . . . .

2. Stopień długotrwałości pracy kandydata w obecnie i poprzednio zatrudniających go Zakładach pracy — stopień 1—3 . . . . .

Lit. E. Cechy moralne kandydata:

1. Opinia o kandydacie — stopień 1—3 . . . . .

2. Wiarygodność opiniodawców — stopień 1—3 . . . . .

Lit. F. Punkty rodzinne:

1. Za każdą osobę najbliższej rodziny (żona, mąż, dzieci, rodzice) . . . . . po 2 p. ....
2. Za każde dziecko w wieku do 1-go roku dodatkowo po 3 p. ....
3. Za każdą dalszą osobę pozostającą na utrzymaniu i zamieszkałą razem . . . . . po 1 p. ....

Lit. G. Punkty dotyczące się dotychczasowych warunków mieszkaniowych:

1. Za stan sublokatorski kandydata:

- a) w razie wspólnego zamieszkiwania w jednej izbie osób samotnych . . . . . 3 p. ....
- b) w razie zamieszkiwania w jednej izbie 2 rodzin . 5 p. ....
- c) " " " " 3 " . 8 p. ....

2. Za przeludnienie dotychczasowego mieszkania, a mianowicie: za ilość osób zamieszkałych dotychczas we wspólnem z kandydatem mieszkaniu:

- a) przy 4 osobach przypadających na 1 izbę . . . 2 p. ....
  - b) " 5 " " " 1 " . . . 3 p. ....
  - c) " 6 " " " 1 " . . . 5 p. ....
  - d) " 7 " " " 1 " . . . 7 p. ....
  - e) " 8 " " " 1 " . . . 10 p. ....
  - f) za każdą dalszą osobę więcej . . . . . po 4 p. ....
3. Za wilgoć w mieszkaniu, brak światła dziennego . 5 p. ....
  4. Za mieszkanie w suterenie, na poddaszu . . . . 3 p. ....
  5. Za mieszkanie poza miejscowością stałej pracy . . 10 p. ....

Lit. H. Punkty społeczne:

Starający się o mieszkanie jest inwalidą pracy, inwalidą wojennym o najmniej 50%-ej niezdolności do pracy . 5 p. ....

Razem punktów: .....

Lit. I. Punkty odjemne. Od sumy punktów F, G, H, odejmuje się:

1. O ile kandydat zarabia więcej od wymaganego minimum, za każde pełne 25% zarobku głowy rodziny, przekraczające minimum zarobku o 50% . . . . .

1 p. ....

2. Za liczbę osób, z którymi kandydat zamierza zająć mieszkanie, przekraczającą: 4 dla mieszkań 1-izbowych

5 " " 1½ "

6 " " 2 i 2½ "

7 " " 3 "

8 " " 4 "

za każde dziecko do lat 15 . . . . . 5 p. ....

za każdą osobę powyżej lat 15 . . . . . 10 p. ....

Z E S T A W I E N I E: Suma punktów „F, G, H“ .....

Mniej punktów „I“ . . . . .

Netto punktów . . . . .

W razie równości punktów pierwszeństwo daje ilość dzieci w rodzinie poniżej lat 15, a następnie liczba osób ubezpieczonych; w razie zupełnej równości warunków rostrzyga los.

Opinia Komisji mieszkaniowej o zaszeregowaniu kandydata:

Decyzja Zakładu o wynajmie mieszkania:

..... dnia ..... 19..... r.

## SPIS RZECZY.

	str.
I. Powstanie i organizacja Stowarzyszenia Budowlano - Mieszkaniowego Zakładów Ubezpieczeń Społecznych . . . . .	3
<p>Inicjatywa Min P i O. S. zużycia rezerw kapitałowych Z. U. S. na budowę małych mieszkań. Rozmiary akcji budowlanej Z. U. S. i pomoc z Funduszu Rozbudowy Miast. -- Komisja Budowlana przy Min. Pr. i Op. Społ. — Biuro projektów Z. U. S. — Udział poszczególnych Zakładów U. S. w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego i program finansowy na 5-letni okres akcji. — Stowarzyszenie Budowlano-Mieszkaniowe Z. U. S. — Skład osobowy władz Stowarzyszenia.</p>	
II. Prace Stowarzyszenia . . . . .	10
<p>Posiedzenie Rady Zarządzającej. — Badanie działalności Stowarzyszenia przez Komisję Rewizyjną. — Działalność Prezydium Rady.</p>	
III. Prace Biura Stowarzyszenia . . . . .	12
<p>Wytyczne organizacji Biura. — Dział administracyjny. — Dział techniczny. — Kontrola budów. — Ilość pracowników. — Prace wykonane przez Stowarzyszenie. — Koszty prac Stowarzyszenia.</p>	
IV. Analiza projektów . . . . .	19
<p>1. Tereny: Wybór terenów. — Możliwości uzyskania odpowiednich terenów. — Zabudowa terenów i ich koszt. — Wnioski ogólne.                  2. Typy: A) Typy stosowane w I-ej serii. — B) Typy stosowane w II-ej i III-ej serii. — Zestawienie typów w elementy.</p>	
V. Normy . . . . .	83
<p>Ściany. — Stropy. — Schody. — Dachy. — Gzymsy i rynny. — Stolarszczyzna i okucia. — Urządzenie terenu. — Urządzenia mieszkań. — Przepisy w zakresie wykonania budowy.</p>	
VI. Instalacje . . . . .	95
<p>1. Kanalizacja i wodociąg. — 2. Instalacje gazowe. — 3. Instalacje elektryczne. — 4. Instalacje radiowe.</p>	
VII. Realizacja budowy . . . . .	103
<p>1. Wykonanie. — 2. Koszty. — Uwagi ogólne.</p>	
VIII. Eksploatacja . . . . .	129
<p>Z a ł ą c z n i k i.</p>	

