

**REGULAMIN
WYNAJMIOWANIA MIESZKAŃ
w zasobach
Zarządu Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Sp. z o. o.**

§ 1

Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zabrzu, zwanym dalej Towarzystwem, działa na podstawie: ----

- ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami), -----
- ustawy z dnia 25 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),-----
- ustawy z dnia 15 września 2000r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późniejszymi zmianami),-----
- ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (DZ. U. Nr 9, poz. 43, z późniejszymi zmianami),-----
- ustawy z dnia 17 października 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 199 poz. 1937)
- postanowień Umowy Spółki z niniejszym Regulaminem (tekst jednolity umowy Spółki).-----

§ 2

1. Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Gminy Zabrze. Towarzystwo wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Zabrze na zasadach określonych w Ustawie z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----

2. Spółka określa kryteria pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań w zasobach Towarzystwa uwzględniając w zależności od zainteresowania lokalami: --

- a) osoby fizyczne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą, w wysokości nie przekraczającej 30% kosztów budowy danego lokalu. -----
- b) osoby fizyczne wskazane przez pracodawców lub inne osoby prawne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.-----
- c) osoby fizyczne wybrane drogą losowania.-----

§ 3

Po opracowaniu przez Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo

Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zabrzu i przyjęciu do realizacji programu budownictwa mieszkaniowego oraz planu oddawania mieszkań, Towarzystwo podaje do wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej i na tablicy ogłoszeń o terminie składania przez zainteresowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych. -----

§ 4

Zarząd Towarzystwa może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:-----

1. osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, -----
2. dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż: -----
 - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, -----
 - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, -----
 - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. -----

§ 5

Towarzystwo może wynająć 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 którym znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega. -----

§ 6

Wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w Towarzystwie w Zabrzu rozpatrywane są przez 5-osobową Komisję składającą się z 3-ch przedstawicieli Gminy Zabrze wskazywanych przez Prezydenta Miasta, przedstawiciela miejscowego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przedstawiciela Towarzystwa. -----

Komisję powołuje Prezes Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. -----

3. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Przewodniczącego Komisji. -----

4. Komisja opiniuje wnioski składane przez kandydatów do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady niniejszego Regulaminu, ustalając listę uprawnionych do zawarcia umowy najmu na mieszkania, które będą realizowane w planowanej lokalizacji.-----

§ 7

1. Wnioski nie odpowiadające kryteriom, o których mowa w §4 Komisja załatwia odmownie z zastrzeżeniem §5. -----
2. Od odmownej decyzji Komisji wstępnego zakwalifikowania wniosku do dalszego rozpatrzenia, przysługuje wnioskodawcy odwołanie do Rady Nadzorczej Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zabrze. -----
3. Odwołanie składa się za pośrednictwem Towarzystwa w ciągu 7 dni od daty otrzymania decyzji. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna. Zakwalifikowane wstępnie przez Komisję wnioski brane są pod uwagę przy ustalaniu listy podstawowej osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu. -----
4. Osoby umieszczone na listach, z którymi nie zawarto umów najmu w danym budynku, mogą być ujęte na listach budynków następnych planowanych do realizacji, jeżeli w wyznaczonym przez Towarzystwo terminie potwierdzą podtrzymanie wniosku i istnienie warunków w nich zawartych. -----

§ 8

Przy ustalaniu list osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu na mieszkania w planowanych do realizacji lokalizacjach, Komisja uwzględni w pierwszej kolejności wnioski według kryteriów i kolejności wskazanych w §2 ust. 2. -----

§ 9

1. Wynajmu lokali mieszkalnych osobom umieszczonym na listach dokonuje Zarząd Towarzystwa, uwzględniając w miarę możliwości potrzeby wymienione we wniosku, dotyczące lokalizacji, powierzchni, kondygnacji oraz innych cech lokalu mieszkalnego. -----
2. Ustalenia wymienione w pkt. 1 określa umowa zawarta pomiędzy wnioskodawcą a Towarzystwem na podstawie listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych w danej lokalizacji, zgodnie z §8 niniejszego Regulaminu.-----
3. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej lokalu mieszkalnego, zwracając się jednocześnie o wynajem mieszkania w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji. Towarzystwo w miarę możliwości uwzględni wniosek, jeżeli osoba ta wyraża zgodę na oczekiwanie na obraną lokalizację. -----

§ 10

1. Najemca powinien objąć lokal mieszkalny z chwilą postawienia lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji. Przyjmuje się, że zawiadomienie o dacie objęcia lokalu będzie mieć formę pisemną na adres wskazany we wniosku, a dodatkowo telefoniczną na wskazany numer telefonu. -----
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć: -----
 - postawienie przez Wynajmującego lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu,-----
 - oraz podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu. -----
3. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania których jest upoważniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku. -----

§ 11

1. Najem lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa następuje na podstawie umowy cywilno - prawnej o najem, do której mają zastosowanie postanowienia Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, oraz niniejszego Regulaminu. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony. -----
2. Najemca lokalu mieszkalnego w terminie podpisania umowy o najem, zobowiązany jest do wpłacenia na wyodrębniony rachunek Towarzystwa w Zabrze kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala Zarząd Spółki. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. -----

§ 12

1. Stawki czynszu za 1,0 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa 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 kredytu zaciągniętego na budowę.-----
2. Czynsz o którym mowa w pkt. 1 nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawka czynszu nie może być zmieniana

częściej niż 2 razy w roku. -----

§ 13

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w § 2 ust.2 lit.a podlega zwrotowi w dniu zawarcia umowy najmu z następnym najemcą, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. -----
2. W dniu zwrotu kwota partycypacji odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu. -----
3. W przypadku zakończenia najmu i zdania lokalu do dyspozycji Towarzystwa kaucja, o której mowa w § 11 ust.2 podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu. -----
4. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie mniejszej niż kwota pobrana. -----

§ 14

1. Najemca jest zobowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. -----
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie Towarzystwa przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. -----
3. W razie: -----
 - 1) Złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana, ---
 - 2) gdy najemca niełoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w §4, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust.2 Ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. -----
4. Przepis ust. 3 pkt.2 stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. -----
5. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o

wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępniania na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami) dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych. -----

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie akty prawne wskazane w §1 niniejszego Regulaminu i w kolejności tam wymienionej oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa. -----

§ 16

Regulamin niniejszy wchodzi w życie i obowiązuje z dniem jego zatwierdzenia i jest integralną częścią umowy Spółki. -----

/na podstawie Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zabrze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 20.11.2009r./