

REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom Spółka z o.o.

§ 1

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o. o. w Bytomiu, zwane dalej Spółką, działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz.U. Nr 98 z 2000 r. poz.1070 z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz.U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266 z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- 4) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. Nr 9 z 1997 r., poz. 43 z późn. zm.),
- 5) ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.),
- 6) Aktu Założycielskiego Spółki TBS Bytom Sp. z o.o.,
- 7) niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Zasoby mieszkaniowe Spółki służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Gminy Bytom. Spółka wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Bytom na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Pierwszeństwo w zawarciu ze Spółką umowy najmu lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 3 i 4, mają:
 - a) osoby niepełnosprawne – w zakresie mieszkań dostosowanych do osób niepełnosprawnych, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, a które jednocześnie spełniają warunki do uzyskania mieszkania,
 - b) osoby fizyczne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w wysokości maksymalnie do 30%, które jednocześnie spełniają pozostałe wymagania dla uzyskania mieszkania,
 - c) pracodawcy, a także inne osoby prawne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego i które wskażą osoby najemców spełniających warunki do uzyskania mieszkań.
 - d) osoby fizyczne wybrane drogą losowania, które spełniają wymagania dla uzyskania mieszkania.

§ 3

Spółka 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.

§ 4

Spółka może wynajmując 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 związana jest z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółki, w którym znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

§ 5

1. Informację o planach wynajęcia mieszkań w swoich zasobach Spółka podaje do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki i Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 winno zawierać w szczególności informacje o:
 - a) ilości i wielkości mieszkań przewidzianych do wynajmu,
 - b) przewidywanym terminie, warunkach i zasadach wynajmu,
 - c) dokumentach, które winien złożyć wnioskodawca
 - d) terminie i miejscu składania wniosków.

§ 6

1. Wszystkie wnioski o wynajem lokali mieszkalnych składane w Spółce rozpatrywane są przez 3-osobową Komisję składającą się z dwóch przedstawicieli Gminy Bytom wskazywanych przez Prezydenta Miasta oraz jednego przedstawiciela Spółki.
2. Komisję powołuje Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o.o. Komisja rozpatruje wnioski o najem lokali mieszkalnych na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Przewodniczącego Komisji.
3. Komisja rozpatruje wnioski o najem lokali mieszkalnych 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.

§ 6¹

1. Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej Komisja tworzy listę podstawową i listę rezerwową osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o.o. dla danego naboru i ogłasza ją przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki;
 - a) lista podstawowa zawiera nazwiska osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych zgodnie z postanowieniami §2 ust. 2;
 - b) lista rezerwowa zawiera nazwiska osób, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych TBS Bytom Sp. z o.o., zgodnie z zapisami §2 ust. 2, lecz z powodu wyczerpania limitu mieszkań oddawanych w najem, nie zostali zakwalifikowani na listę podstawową;

- c) osoby zakwalifikowane na listę rezerwową kierowane są przez Zarząd na listę podstawową w przypadku skreślenia z niej zakwalifikowanych uprzednio osób na skutek ich rezygnacji lub z innych powodów - w kolejności nazwisk umieszczanych na tej liście;
- d) zarówno lista podstawowa jak i lista rezerwowa podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki;
- e) zawieranie umów z osobami zakwalifikowanymi do najmu następuje w kolejności wynikającej z kolejności umieszczenia na imiennej liście podstawowej osób zakwalifikowanych do najmu przez Komisję.

§ 6²

1. Umieszczenie na liście podstawowej osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych nie rodzi zobowiązań Zarządu TBS Bytom Sp. z o.o. do zawarcia umowy najmu w przypadkach, gdy:
 - a) nie spełniono kryteriów z §2 ust. 2;
 - b) zmniejszono zasób mieszkaniowy TBS Bytom Sp. z o.o.;
 - c) doszło do zmiany aktów prawnych.

§ 7

1. Wnioski nie odpowiadające kryteriom, o których mowa w § 3, Komisja załatwia odmownie.
2. Komisja informuje wnioskodawcę o niezakwalifikowaniu wniosku wraz z podaniem przyczyn.
3. Wnioskodawcy służy prawo odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odrzuceniu wniosku. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie rozpatrzenia odwołania jest ostateczna.
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 Spółkę 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 wg kryteriów i kolejności wskazanych w § 2 ust.2.

§ 9

1. Wynajmu lokali mieszkalnych osobom umieszczonym na listach dokonuje Zarząd Spółki, 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 w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, zawarta pomiędzy wnioskodawcą a Spółką na podstawie listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych.
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. Spółka 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.
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
 - postawienie przez Wynajmującego lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu,
 - podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
3. Najemcy i wskazane w umowie najmu osoby są zobowiązane w terminie jednego miesiąca od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego do zameldowania się w lokalu na pobyt stały oraz do faktycznego zamieszkania w lokalu.
4. Nie objęcie lokalu mieszkalnego we wskazanym w pkt 2 i 3 terminie, powoduje wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Rozwiązanie umowy najmu następuje w drodze pisemnej.
6. 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 Spółki 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, 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 Spółki, kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu istniejących w dniu opróżnienia lokalu. 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 Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę 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 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 uzyskana od osób, o których mowa w § 2 ust. 2 lit. a i b Regulaminu, podlega zwrotowi najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

2. W dniu zwrotu kwota partycypacji odpowiada kwocie stanowiącej odsetek od 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 Spółki, kaucja 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 obowiązany składać Spółce 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 Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie Spółki, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. W razie:
 - a) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana,
 - b) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym nowa w ust.1, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 3, Spółka może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 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 przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.