

**REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ
DEDYKOWANYCH OSOBOM MŁODYM W RAMACH BYTOMSKIEGO MODELU DOSTĘPNEGO
MIESZKALNICTWA**

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) Absolwenci szkół i uczelni wyższych do 6 lat po zakończeniu edukacji,
 - b) Jednoosobowe i dwuosobowe gospodarstwa domowe osób dorosłych w wieku nieprzekraczającym 35 lat (w tym żyjące w związkach małżeńskich, związkach nieformalnych, rodzeństwo),
 - c) 1-4 osobowe gospodarstwa domowe składające się z osób dorosłych w wieku nieprzekraczającym 35 lat i dzieci (żyjące w związkach małżeńskich, związkach nieformalnych),
 - d) Samotne matki prowadzące gospodarstwa domowe składające się z osoby dorosłej w wieku nieprzekraczającym 35 lat oraz 1-3 dzieci.

§ 3

Spółka może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, po uprzednim remoncie przeprowadzonym z wkładu partycypacyjnego:

1. W postaci finansowej realizowanym przez Spółkę,
2. W postaci rzeczowo-finansowej realizowanym indywidualnie przez przyszłego najemcę.

§ 4

Spółka może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli :

1. Wykaże dochód lub posiadanie środków umożliwiających utrzymanie mieszkania (model partycypacji finansowej i partycypacji rzeczowo-finansowej),
2. Wykaże dochód lub posiadanie środków umożliwiających przeprowadzenie remontu (model partycypacji rzeczowo-finansowej),
3. Wykaże, że dysponuje umiejętnościami zawodowymi umożliwiającymi indywidualne wykonanie remontu np. potwierdzenie informacji od pracodawcy, potwierdzenie dyplomem zawodowym, przeprowadzonych szkoleń i kursów, rekomendacje (model partycypacji rzeczowo-finansowej).

§ 5

Spółka nie może wynająć lokalu mieszkalnego 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.

§ 6

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 (model partycypacji finansowej lub rzeczowo-finansowej),
 - c) Rodzaju i wysokości partycypacji (model partycypacji finansowej lub rzeczowo-finansowej),
 - d) Grupie odbiorców i preferencjach w najmie,
 - e) Dokumentach, które winien złożyć wnioskodawca,
 - f) Terminie i miejscu składania wniosków.

§ 7

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

§ 8

Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej Komisja tworzy listę podstawową i listę rezerwową osób zakwalifikowanych do najmu określonego lokalu mieszkalnego w zasobach 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 i § 3;
- b) Lista rezerwowa zawiera nazwiska osób, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych TBS Bytom Sp. z o.o., zgodnie z zapisami §2 i §3, 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.

§ 9

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 zmniejszono zasób mieszkaniowy TBS Bytom Sp. z o.o.

§ 10

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.

§ 11

Przy ustalaniu list osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu na mieszkanie w określonej lokalizacji w mieście oraz formule najmu, Komisja uwzględnia w pierwszej kolejności wnioski wg kryteriów i kolejności ich składania.

§ 12

1. Wynajmu lokalu mieszkalnego osobie umieszczonej na listach dokonuje Zarząd Spółki, uwzględniając model najmu.
2. Ustalenia wymienione w ust 1 określa umowa w sprawie zasad:
 - a) partycypacji (finansowej) w kosztach remontu lokalu mieszkalnego wykonanego przez Spółkę na rzecz najemy,
 - b) partycypacji (rzeczowo-finansowej) w kosztach remontu lokalu mieszkalnego przeprowadzonego indywidualnie przez najemcę.oraz umowa najmu 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, na innej kondygnacji lub w

innej formule najmu. Spółka w miarę możliwości uwzględni wnioszek, jeżeli osoba ta wyraża zgodę na oczekiwanie na obraną lokalizację.

§ 13

1. Najemca powinien objąć lokal mieszkalny z chwilą postawienia lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji.
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
 - a) postawienie przez Wynajmującego wyremontowanego lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu (model partycypacji finansowej),
 - b) postawienie przez Wynajmującego lokalu do dyspozycji najemcy do wykonania prac remontowo-budowlanych zgodnie z ustalonym harmonogramem i zawarcie z Najemcą umowy najmu (model partycypacji rzeczowo-finansowej),
 - c) 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. Nie przeprowadzenie prac remontowo-budowlanych w ustalonym terminie, powoduje wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego (model partycypacji rzeczowo-finansowej).
6. Rozwiązanie umowy najmu następuje w drodze pisemnej.
7. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal mieszkalny 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.

§ 14

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.

§ 15

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Radę Nadzorczą w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów części wspólnych budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
2. Stawka czynszu nie może być zmieniana częściej niż 2 razy w roku.

§ 16

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 j kaucji następuje w wysokości nominalnej.

§ 17

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 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.
4. Przepis ust.3 stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

§ 18

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