

**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O.
W KRASNYMSTAWIE
RADA NADZORCZA**

03.12.2013r.

Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Krasnymstawie

**REGULAMIN
WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH ZASOBY TBS SPÓŁKA Z O.O.
W KRASNYMSTAWIE**

PODSTAWA PRAWNA: § 20 pkt.7 Aktu Założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – Akt Notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej w Krasnymstawie przed notariuszem Marią Skubisz z dnia 03.08.2011 r. Rep. A.3588/2011

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Krasnymstawie, zwanego dalej Towarzystwem.
2. Podstawę prawną regulaminu stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity : Dz. U. z 2013 roku, poz. 255);
 - 2) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733; z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
 - 4) ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych, (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późniejszymi zmianami),
 - 5) Akt założycielski Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Rozdział II

Kryteria pierwszeństwa w otrzymaniu lokali mieszkalnych

§ 2

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Towarzystwa będą w pierwszej kolejności wynajmowane następującym osobom:
 - a) wskazanym przez partycypanta w kosztach budowy mieszkania,
 - b) posiadającym tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, które zobowiązały się opuścić ten lokal oraz zwalnającym miejsca na liście oczekujących na lokal gminny,
 - c) najemcom zamieszkującym w zasobach Towarzystwa i komunalnych, w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zagrożenia życia i zdrowia lokatorów,
 - d) wykwaterowanym w związku z realizacją budownictwa przez Towarzystwo,
 - e) których poziom dochodów gospodarstwa domowego gwarantuje regularne opłacanie czynszów i opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział III

Zasady wynajmu lokali mieszkalnych należących do zasobu Towarzystwa

§ 3

1. Lokal mieszkalny należący do zasobu Towarzystwa może być wynajęty osobie fizycznej, pod warunkiem, że:

- 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) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, posiadają tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega,
 - 3) złoży stosowny wniosek o wynajęcie lokalu (załącznik Nr 1) wraz z deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego (załącznik Nr 2),
 - 4) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie lubelskim, 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,
 - 5) dochód gospodarstwa domowego gwarantuje płatność czynszu i wynosi:
 - 50 % w gospodarstwie jednoosobowym
 - 80 % w gospodarstwie dwuosobowym
 - 110 % w gospodarstwie trzyosobowym
 - 140 % w gospodarstwie czteroosobowym
 - 170 % w gospodarstwie pięcioosobowym
 - 200 % w gospodarstwie sześćoosobowym i większymprzeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie lubelskim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu.
2. Nazwisko osoby ubiegającej się o najem lokalu mieszkalnego zostanie umieszczone na liście podstawowej sporządzonej przez Zarząd Towarzystwa po uprzednim uzyskaniu pozytywnego stanowiska Komisji opiniującej, w oparciu o kryteria oceny kandydatów ubiegających się o przydział mieszkania w zasobach Towarzystwa.
3. Osoba, z którą zawierana jest umowa najmu, winna wpłacić kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności, które będą istniały z tytułu najmu, w dniu opróżnienia lokalu w wysokości:
- a) 12 - krotności czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy w lokalach wybudowanych przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - b) 6 - krotności czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy w budynku przy ul. Leśna 7,
 - c) 8 - krotności czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu w pozostałych budynkach.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynikających z tytułu najmu lokalu.
5. W przypadku rozwiązania umowy najmu, 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 niższej niż kaucja pobrana.

§ 4

1. W przypadku bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego, którego powodem było zadłużenie czynszowe najemcy, jeżeli zadłużenie zostanie uregulowane przy jednoczesnym regulowaniu bieżących opłat, użytkownik ma prawo złożyć podanie o powtórne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.
2. Użytkownik ma prawo złożyć podanie o powtórne zawarcie umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal po upływie 3 miesięcy od daty spłacenia zadłużenia, licząc od miesiąca następnego po miesiącu dokonania spłaty.
3. Podanie, określone w pkt 1 nie wymaga opinii Komisji, o której mowa w niniejszym Regulaminie, a nazwisko osoby nie podlega wpisaniu na listę oczekujących.

Rozdział IV

Zasady zasiedlania lokali mieszkalnych

§ 5

1. Zarząd Towarzystwa zawiera umowy najmu lokali tylko z osobami umieszczonymi na liście określonej w § 3 ust. 2, § 10 ust. 3.
2. Osobom umieszczonym na listach Zarząd przedstawia propozycje lokalizacji lokalu.
3. Przy ustalaniu propozycji należy uwzględnić- w miarę możliwości- potrzeby zgłaszane przez ubiegającego się, a dotyczące lokalizacji, kondygnacji, oraz innych cech mieszkania.
4. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej mieszkania.
5. Rezygnacja z proponowanego do zasiedlenia lokalu mieszkalnego powoduje przesunięcie wnioskodawcy na koniec listy oczekujących.
6. W przypadku dwukrotnej odmowy zasiedlenia proponowanych lokali mieszkalnych o różnej lokalizacji, osoba oczekująca zostaje skreślona z listy.

§ 6

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnia się od spełnienia w terminach określonych przez Zarząd Towarzystwa poniższych wymogów:

- a) zaktualizowania złożonego wniosku,
- b) przedstawienia zaświadczeń z miejsca pracy lub właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskiwanych przez osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania,
- c) wniesienia wymaganych opłat, tj.:
 - a) kaucji,
 - b) kwot wynikających z umów partycypacyjnych, jeżeli takie zawarto,
- d) podpisania zobowiązania do składania Towarzystwu raz na dwa lata w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, jak też obowiązku informowania Zarządu Towarzystwa niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- e) rozliczenie się najemcy i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania z zajmowanych dotychczas mieszkań. Rozliczenie polega na zrzeczeniu się praw do dotychczas zajmowanych mieszkań i przekazanie lokali w stanie wolnym dysponentowi.

§ 7

1. W razie:

- 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo rozwiązuje z nim umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego obowiązana jest płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby gdyby umowa nie została rozwiązana,
 - 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w § 6 lit. d, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 3 pkt 1 ppkt 4 niniejszego Regulaminu, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, w takich przypadkach można stosować czynsz wolny. Czynsz wolny najmu w zasobach Towarzystwa przekracza w skali roku 4% wartości wskaźnika odtworzenia m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, jest ustalony przez Zarząd Spółki i kalkulowany tak, aby pokryć wszystkie koszty utrzymania mieszkania.
2. Postanowienie określone w ust. 1 pkt. 2 stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

§ 8

1. Najemca powinien objąć wynajęte mu mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji,
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
 - 1) zameldowanie się na pobyt stały wszystkich osób wyszczególnionych w umowie;
 - 2) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego z Towarzystwem.
3. Na uzasadnioną prośbę najemcy Zarząd Towarzystwa może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dłużej jednak niż o trzy miesiące, nakładając obowiązek regulowania czynszu i opłat z tytułu określonych świadczeń związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego.
4. Nie objęcie lokalu mieszkalnego w terminach podanych w pkt 1 i 3 powoduje wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego, a tym samym unieważnienie umowy najmu i skreślenie z listy podstawowej.

§ 9

Towarzystwo w celu poprawy warunków zamieszkiwania najemcy może wyrazić zgodę na dokonanie przebudowy lokalu, jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje istotnego pogorszenia warunków korzystania z innych lokali, o ile przepisy prawa budowlanego zezwolą na jej wykonanie. Koszty przebudowy lokalu obciążają najemcę i nie przysługują mu roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

ROZDZIAŁ V

Zamiana lokalu mieszkalnego

§ 10

1. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu mieszkalnego składają umotywowane wnioski do Zarządu Towarzystwa, które wpisywane są do odrębnego rejestru w porządku chronologicznym określonym datą wpływu.
2. Zarząd Towarzystwa sporządza wstępną listę zamian i przedkłada do zaopiniowania przez Komisję.
3. Zarząd Towarzystwa zawiera umowy najmu z osobami umieszczonymi na liście zamian zaopiniowanych pozytywnie przez Komisję i ubiegającymi się z ważnych powodów (np. zdrowotnych lub rodzinnych) o poprawę warunków mieszkaniowych poprzez przyznanie w drodze zamiany innego lokalu z mieszkaniowego zasobu Towarzystwa.
4. Zarząd może wyrazić zgodę na zamianę wzajemną pomiędzy najemcami jedynie w stosunku do najemców, na których nie ciąży zadłużenie z tytułu opłat za zajmowany lokal.
5. Zamiany lokali dotyczące zasobów zewnętrznych wymagają opinii Komisji, o której mowa w niniejszym Regulaminie

ROZDZIAŁ VI

Mieszkania wnoszone w ramach umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy

§ 11

1. Osoby fizyczne, pracodawcy działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swych pracowników, a także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z Towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.
2. Osoba fizyczna może zawrzeć z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
3. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w pkt 1, nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu.
4. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w pkt 1 podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
5. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w pkt.4.
6. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.
7. W umowie ustala się wysokość środków finansowych przekazywanych przez partycypanta oraz szczegółową lokalizację i kategorię mieszkań przewidzianych do zasiedlenia.

§ 12

1. Partycypant ma obowiązek przesłać Zarządowi Towarzystwa imienny wykaz wytypowanych osób wraz z ich wnioskami o wynajęcie lokalu oraz deklarację wysokości dochodów gospodarstwa domowego najpóźniej na dwa miesiące przed przewidywanym terminem oddania budynku mieszkalnego do użytku.
2. Nie przedłożenie w wyżej wymienionym terminie pełnego wykazu, o którym mowa w pkt 1, wraz z kompletnymi wnioskami może powodować wygaśnięcie prawa partycypanta do dysponowania przewidzianymi umową lokalami mieszkalnymi.
3. Zarząd Towarzystwa zawiera ze wskazanymi osobami umowy najmu, stosując odpowiednio postanowienia rozdziału III i IV niniejszego Regulaminu.
4. Jeżeli partycypant w terminie 60 dni od daty opróżnienia lokalu przez osobę przez siebie wskazaną nie wskaże kolejnej osoby do korzystania z mieszkania, prawo wskazania takiej osoby przechodzi na Towarzystwo, a umowa partycypacji wygasa.
5. Na pisemny wniosek partycypanta okres, o którym mowa w pkt 4, może zostać wydłużony, lecz nie dłużej niż o 6 miesięcy od daty złożenia wniosku.
6. Czynsz i opłaty związane z utrzymaniem lokalu za cały okres od opróżnienia lokalu przez osobę wskazaną przez partycypanta aż do zawarcia nowej umowy ze wskazanym przez niego najemcą, bądź wygaśnięciem umowy partycypacji, obciążają partycypanta.
7. Partycypant nie ma prawa wskazywać innego najemcy w okresie trwania umowy najmu z poprzednio wskazaną przez niego osobą.

§ 13

Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego osób wskazanych przez partycypanta nie podlegają rozpatrzeniu przez Komisję opiniującą.

§ 14

Partycypant może za zgodą Towarzystwa przekazać swoje prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy partycypacyjnej na inną osobę w formie zapisu notarialnego.

ROZDZIAŁ VII

Listy wynajmu lokali mieszkalnych

§ 15

Zarząd Towarzystwa może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych tylko z osobą, której nazwisko figuruje na liście podstawowej lub liście zamian.

§ 16

1. Projekty list sporządza Zarząd Towarzystwa na podstawie złożonych wniosków i umieszcza na nich tylko osoby, które spełniają wymogi określone w § 3 ust.1 pkt.1 -5 i przedstawia je do zaopiniowania Komisji powołanej przez Radę Nadzorczą w składzie określonym w § 8 pkt 5 Aktu Założycielskiego Spółki.
2. Członkami w/w komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Towarzystwa.
3. Przyjmowanie wniosków o wynajem lokali mieszkalnych odbywa się dwa razy w roku w następujących terminach:
 - a) 1-30 kwietnia,
 - b) 1-31 października.
4. Informacja o terminie składania wniosków podlega ogłoszeniu w siedzibie Towarzystwa, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Towarzystwa.
5. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie ich w siedzibie Towarzystwa przez 14 dni wraz z pouczeniem o trybie zgłaszania odwołań od tych list.
6. Ubiegający się o lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa mogą składać do Zarządu Towarzystwa odwołania dotyczące projektów list w ciągu 14 dni od daty wywieszenia tych list.

§ 17

1. Odwołania rozpatruje Rada Nadzorcza w ciągu 14 dni po upływie okresu do ich składania.
2. Od rozstrzygnięć Rady Nadzorczej odwołanie nie przysługuje.

§ 18

1. Po otrzymaniu materiałów z Rady Nadzorczej, Zarząd Towarzystwa sporządza i podpisuje listę podstawową, którą wywiesza w siedzibie Towarzystwa na okres 14 dni.
2. Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny w zasobach Towarzystwa nie umieszczone na liście, winny być pisemnie poinformowane o przyczynach ich nie umieszczenia.

§ 19

1. Osoby znajdujące się na liście osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu, obowiązane są zgłaszać Towarzystwu wszelkie zmiany okoliczności mających wpływ na zawarcie umowy najmu, a w szczególności zmianę adresu zamieszkania lub do korespondencji.
2. W przypadku nie zgłoszenia zmiany adresu oraz braku innej możliwości kontaktu z osobą umieszczoną na liście, o której mowa w ust. 1, Towarzystwo ma prawo skreślić daną osobę z listy oczekujących.

§ 20

1. Przed dniem zawarcia umowy osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego ma obowiązek przedstawienia Towarzystwu dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w § 3 i § 6 niniejszego Regulaminu.
2. Towarzystwo przed złożeniem oferty najmu osobie oczekującej na przydział lokalu, dokona weryfikacji pod kątem spełnienia warunków, o których mowa w § 3 i § 6.

W przypadku niespełnienia w/w kryteriów, osoba ta zostaje skreślona z listy oczekujących.

§ 21

Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Zarządu Towarzystwa do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ VIII

Postanowienia końcowe

§ 22

Do interpretacji postanowień niniejszego Regulaminu, jak i wprowadzania zmian upoważniona jest wyłącznie Rada Nadzorcza Towarzystwa.

§ 23

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

§ 24

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej Towarzystwa Nr 9/2011 z dnia 16.11.2011 r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych będących w zasobach Spółki”.

§ 25

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

mgr Patrycja Zdybel