



## **REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ W BUDYNKACH TBS Sp. z o.o. w SIERPCU**

/wg stanu prawnego na dz. 01.01.2006/

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§1**

- Regulamin niniejszy ustala warunki, zasady i tryb wynajmowania mieszkań we własnych zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Sierpcu.
- Postanowienia regulaminu przyjęto zgodnie ze stanem prawnym dotyczącym najmu lokali unormowanym w:
  - Ustawie z dn.26 października 1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw / Dz. U. nr 133 poz. 654 z późniejszymi zmianami/.
  - Ustawie z dn. 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego/ Dz. U. nr 31/05 póź. 266/
  - Ustawie z dn. 2 lipca 1994 o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr105 póź. 509) w zakresie pozostającego w mocy rozdz. 6 „Dodatki mieszkaniowe”.
  - Rozporządzeniu R.M. z 4 lipca 2000r w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów ze środków KFM oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków / Dz. U. nr 62/00 póź. 719 z późniejszymi zmianami/.
  - Umowie spółki Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Sierpcu.

### **II. Warunki wynajmu mieszkań**

#### **§2**

Towarzystwo wynajmuje lokale mieszkalne wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości - do osób posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości stosuje się przepisy art. 30 ust.1a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
- Dochód gospodarstwa domowego tej osoby, w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego wynagrodzenia w województwie, 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.
- Średni, miesięczny dochód przypadający na jedną osobę gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem mieszkania w roku poprzedzającym rok złożenia formalnego wniosku w tej sprawie do Towarzystwa, jest wyższy niż kwota takiego dochodu upoważniająca gospodarstwo domowe do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy np. przepisów ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

#### **§3**

- Przez gospodarstwo domowe rozumie się osobę ubiegającą się o najem i członków jej rodziny lub inne osoby bliskie z nią zamieszkujące przez okres nie krótszy niż rok przed złożeniem wniosku o najem.
- Od osób bliskich, które wspólnie z osobą ubiegającą się o najem wychowują potomstwo lub oczekują na zawarcie związku małżeńskiego dla uznania za gospodarstwo domowe nie jest wymagane spełnienie warunku o którym mowa w ust. 1.

### **III. Zasady wynajmu mieszkań**

#### **§4**

- Towarzystwo wynajmuje mieszkania w swoich zasobach osobom, które spełniają warunki określone w rozdz. II niniejszego Regulaminu wg następujących zasad:
  - w pierwszej kolejności osobom, które zostały wskazane do najmu lokalu w umowie w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu zawartej z Towarzystwem przez pracodawcę tej osoby inną osobę prawną lub przez tę osobę albo wskazane przez dokonanie cesji uprawnień wynikających z takiej umowy.
  - w drugiej kolejności z osobami, które zostały wskazane do najmu lokalu mieszkalnego przez Komisję Mieszkaniową

kwalifikującą osobę na podstawie złożonych przez nie Towarzystwu wniosków o najem lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystwa.

2. Towarzystwo może wynająć wtórnie mieszkanie osobie spełniającej warunki określone w rozdz. II Regulaminu z pominięciem zasad o których mowa w ust.1, która zawarta z Towarzystwem umowę o spłacie przed wynajmem lokalu należności eksploatacyjnych obciążających ten lokal na skutek rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy najmu.

#### **IV. Tryb wynajmu mieszkań**

##### **§5**

1. Informację o planach wynajęcia mieszkań w swoich zasobach Towarzystwo podaje do publicznej wiadomości przez zamieszczenie ogłoszenia o tym zamiarze w lokalnej prasie, telewizji kablowej i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa
  2. Ogłoszenie o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać informacje o:
    - a) ilości i wielkości mieszkań przewidzianych do wynajmu wraz z ich rozmieszczeniem na kondygnacjach
    - b) przewidywanym terminie podstawienia ich do wynajmu
    - c) warunkach i zasadach wynajmu
    - d) dokumentach, które winno złożyć Towarzystwu osoba ubiegająca się o najem
    - e) termin w jakim będą przyjmowane przez Towarzystwo dokumenty osób ubiegających się o najem w lokalach objętych ogłoszeniem, nie krótszy niż 30 dni od daty podania ogłoszenia do publicznej wiadomości.
3. Dokumentami, które winna złożyć Towarzystwu osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego w jego zasobach są:
  - a) wniosek o zawarcie z Towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu w celu uzyskania mieszkania przez wskazaną osobę  
lub
  - b) wniosek o najem lokalu w zasobach Towarzystwa
4. Wnioski o których umowa w ust.3 składa się na formularzach stanowiących druk ściślego zarachowania wydawanych w siedzibie Towarzystwa za odpłatnością wys. 50,00 zł z której zwolnione są osoby otrzymujące go w celu aktualizacji złożonego uprzednio wniosku.
- 5 O terminie złożenia wniosku decyduje data stempla pocztowego lub data przyjęcia wniosku w siedzibie Towarzystwa (Biuro Obsługi Klienta U.M. Sierpca). Wnioski złożone po wyznaczonym przez Towarzystwo terminie nie będą rozpatrywane.

##### **§6**

1. Złożone wnioski Zarząd Towarzystwa w terminie 14 dni od upływu terminu składania weryfikuje pod względem spełnienia warunków najmu przez wnioskodawców.
2. Wnioski niekompletne lub błędnie przygotowane są traktowane jako nie spełniające warunków wynajmu.
3. Wynik przeprowadzonej weryfikacji wniosków Zarząd podaje do wiadomości niezwłocznie po upływie terminu rozpatrzenia przez wywieszenie informacji w tej sprawie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa.
4. Od tej decyzji weryfikacyjnej Zarządu wnioskodawcom służy prawo odwołania do Rady Nadzorczej Towarzystwa w terminie 14 dni od daty jej podania do wiadomości. Złożone odwołania Rada Nadzorcza rozpatruje w terminie 14 dni od upływu terminu na ich składanie. Decyzje Rady Nadzorczej w sprawie weryfikacji wniosków są ostateczne.

##### **§7**

1. Zweryfikowane wnioski stanowią podstawę do:

- a) zawierania przez Zarząd Towarzystwa umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych z ich wnioskodawcami.
- b) Kwalifikacji przez Komisję Mieszkaniową do najmu lokali mieszkalnych np. wniosków o zawarcie umowy najmu.

2. Wnioski odrzucone w trakcie weryfikacji przez Zarząd stają się zgłoszeniami ubiegania się o najem mieszkania przy kolejnym postępowaniu kwalifikacyjnym do najmu.

##### **§8**

1. Umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu z osobami prawnymi lub fizycznymi, które wskażą w niej osoby trzecie do wynajmu tego lokalu lub osobami fizycznymi, które same będą najemcą tego lokalu, Towarzystwo zawiera przed postępowaniem Komisji Kwalifikacyjnej.
2. Zakres partycypacji w kosztach budowy lokalu osób o których mowa w ust.1 jest równy 30% kosztów

budowy tego lokalu.

3. W przypadku gdy kilka osób prawnych lub fizycznych złoży wnioski o zawarcie z Towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego samego lokalu, Towarzystwo zawiera umowę z wnioskodawcą który złożył wniosek we wcześniejszym terminie.
4. W przypadkach spornych, nierozstrzygniętych w niniejszym Regulaminie dotyczących umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu decyzje ostateczną podejmuje Komisja Mieszkaniowa.

## **V. Procedury kwalifikacji do najmu**

### **§9**

1. Komisję Mieszkaniową do kwalifikacji do najmu np. zweryfikowanych wniosków o najem powołuje Burmistrz Miasta Sierpca w składzie:

- dwóch członków władz samorządowych Miasta Sierpca
- jeden przedstawiciel organu opieki społecznej

Komisja może zaprosić do współpracy inne osoby bez prawa głosu w jej decyzjach.

2. Komisja dokonuje kwalifikacji do najmu najpóźniej do 60 dni przed planowanym terminem oddania mieszkań, kierując się przy tym następującymi kryteriami:

- a) deklaracją zdania dotychczas zajmowanego mieszkania komunalnego na rzecz Miasta Sierpca
- b) szczególnymi względami społecznymi / niepełnosprawność wnioskodawcy klęski budowlane i żywiołowe/
- c) przebywaniem w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych / duże zagęszczenie, brak podstawowego wyposażenia technicznego/
- d) długością oczekiwania na przydział mieszkania komunalnego lub w Towarzystwie
- e) wykwaterowaniem w związku z realizacją budownictwa przez Towarzystwo
- f) szczególną przydatnością dla Miasta Sierpca

O ważności poszczególnych kryteriów decyduje kolegialna Komisja.

3. Dokonując kwalifikacji do najmu lokali, Komisja zobowiązana jest przestrzegać, by pow. użyt. mieszkania nie była mniejsza niż minimalna względem liczby osób zasiedlenia początkowego lokalu, określona w zał. do rozporządzenia R.M. z dnia 4 lipca 2000r. (Dz. U. Nr 62 poz.719)

### **§10**

1. Po zakończeniu procedury kwalifikacji, komisja tworzy listę podstawową osób zakwalifikowanych do najmu lokali w budynku Towarzystwa na podstawie zawartych umów w sprawie partycypacji i decyzji kwalifikacyjnej Komisji i ogłasza ją poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Towarzystwa.

2. W terminie 14 dni od daty ogłoszenia listy osobom, które nie zostały na niej umieszczone przysługuje prawo wystąpienia za pośrednictwem Towarzystwa do Komisji o ponowne rozpatrzenie ich wniosku, w celu umieszczenia ich na liście rezerwowej uzyskania prawa najmu w obsadzonym przez Komisję budynku.

3. Wystąpienie o umieszczenie na liście rezerwowej złożone po upływie terminu, o których mowa w pkt.2 nie podlegają rozpatrzeniu.

4. Komisja zobowiązana jest rozpatrzyć wystąpienia, o których mowa w ust. 2 oraz poinformować zainteresowanych o wyniku rozpatrzenia w terminie 30 dni od daty złożenia wystąpień.

5. Osoby zakwalifikowane na listę rezerwową kierowane są przez Zarząd Spółki na listę podstawową w przypadku skreślenia z niej zakwalifikowanych uprzednio osób na skutek ich rezygnacji lub z innych powodów.

## **VI. Zawieranie i rozwiązywanie umów najmu**

### **§11**

1. Zawieranie umów z osobami zakwalifikowanymi do najmu następuje w kolejności wynikającej z kolejności zawartych umów o partycypacji w kosztach budowy lokalu oraz z kolejności umieszczenia na imiennej liście osób zakwalifikowanych do najmu przez Komisję Mieszkaniową.

2. Lokalizacja i numer mieszkania najemcy wynika z zawartych umów o partycypacji oraz decyzji Komisji.

3. Najemca przed objęciem lokalu zobowiązany jest wpłacić Towarzystwu kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

4. Kwotę kaucji o której mowa w ust. 3 ustala się w wysokości równej 12 -krotności miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

## §12

1. W przypadku rezygnacji przez najemcę z mieszkania po zasiedleniu i rozwiązaniu umowy najmu na jego prośbę z przyczyn nie wynikających z naruszenia obowiązujących uregulowań prawnych, najemcy przysługuje zwrot kaucji zabezpieczającej w kwocie nie większej niż wynikająca z przemnożenia kwoty kaucji wniesionej przez współczynnik wzrostu lub spadku wartości odtworzeniowej budynku, pomniejszonej o wartość amortyzacji i zużycia lokalu.
2. Zwrot kaucji w przypadkach określonych w ust. 1 następuje nie później niż w ciągu 14 dni od daty wniesienia na to mieszkanie kaucji przez kolejnego najemcę.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu na skutek naruszenia regulaminu porządku domowego, użytkowania lokalu niezgodnie z umową lub przeznaczeniem, podnajmu lub oddania w bezpłatne użytkowanie bez zgody właściciela oraz w wyniku orzeczenia Sądu prawomocnego kaucja ulega zwrotowi w wysokości pomniejszonej o 20% w stosunku do kaucji należnej do zwrotu w przypadkach rozwiązania umowy najmu z innych niż tu wymienione przyczyny.

## VII. Zasiedlanie mieszkań

### §13

1. Zarząd Towarzystwa przyznaje mieszkania osobom umieszczonym na liście głównej w oparciu o zawarte umowy najmu.
2. Wydanie mieszkania Towarzystwo uzależnia od wniesienia w określonej w umowie najmu kaucji oraz rozliczenia się wynajmującego i osób objętych umową najmu z zajmowanych dotychczas mieszkań. Rozliczenie polega na zrzeczeniu się praw do dotychczas zajmowanych mieszkań i zobowiązaniu się do ich przekazania w stanie wolnym dysponentowi w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty objęcia przydzielonego mieszkania.
3. Wynajmujący powinien objąć przyznane mu mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia mieszkania przez Towarzystwo do jego dyspozycji.
4. Przez objęcie mieszkania rozumie się podpisanie przez wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
5. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w ust. 3 niniejszego regulaminu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego powoduje wygaśnięcie prawa do najmu przyznanego mu mieszkania, tym samym unieważnieniu podlega umowa najmu na to mieszkanie. Kaucja zabezpieczająca ulega zwrotowi w wysokości nominalnej pomniejszonej o 10%.
6. Na uzasadnioną prośbę Wynajmującego Zarząd Towarzystwa może przesunąć termin objęcia mieszkania nie dłużej jednak niż o trzy miesiące pod warunkiem uiszczenia z góry czynszu za okres przesunięcia.

## VIII. Postanowienie końcowe

### §14

1. Wszystkie nie ustalone niniejszym regulaminem sprawy rozstrzyga Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa.
2. Zmiana regulaminu wymaga pisemnej Uchwały Zgromadzenia Wspólników.
3. Regulaminem wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje od daty dostarczenia Zarządowi Spółki.

Regulamin przyjęto Uchwałą nr1/06  
N.Z.W.TBS Sp. z o.o. w Sierpcu  
w dniu 14 marca 2006r.