

REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ

w zasobach Zarządu Budynków Miejskich

II. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

w Gliwicach /zwanego dalej „ZBM II TBS sp. z o.o. /

§1

Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gliwicach, zwanym dalej Towarzystwem, działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 z późn. zm.), zwana dalej „u.f.p.b.”;
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn.zm), zwanej dalej „u.ochr.lok.”;
3. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny, zwanej dalej „k.c.”;
4. Ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych, zwana dalej „k.s.h.”;
5. postanowień Aktu Założycielskiego Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
6. oraz niniejszego Regulaminu, stanowiącego załącznik nr 1 do Aktu Założycielskiego Spółki, zwanego dalej *Regulaminem*.

§2

1. Zasoby mieszkaniowe ZBM II TBS sp. z o.o. służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Gliwice. ZBM II TBS sp. z o.o. wyraża gotowość do wynajmowania lokali mieszkalnych osobom zamieszkującym poza Gminą Gliwice na zasadach określonych w u.f.p.b.
2. ZBM II TBS sp. z o.o. określa kryteria przydziału lokali mieszkalnych w swoich zasobach zgodnie z którymi uwzględnia się w zależności od zainteresowania lokalami:
 - a) osoby fizyczne, które dokonają w terminie wpłaty kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą zgodnie z Umową partycypacyjną, którego będą najemcą, w wysokości nie przekraczającej 30% kosztów budowy lokalu i które jednocześnie spełniają pozostałe wymagania dla uzyskania mieszkania. Wysokość partycypacji określa Zarząd ZBM II TBS sp. z o.o..
 - b) osoby fizyczne, które spełniają wymagane warunki do uzyskania lokalu mieszkalnego, wyłonione w drodze losowania.

§3

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z ZBM II TBS sp. z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali;
2. Osoba fizyczna może zawrzeć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
3. Osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcę chyba, że ustawa stanowi inaczej.
4. Wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą określa Zarząd ZBM II TBS Sp. z o.o..

§4

Po opracowaniu przez Zarząd ZBM II TBS sp. z o.o. i przyjęciu do realizacji programu budownictwa mieszkaniowego oraz planu oddawania mieszkań, ZBM II TBS sp. z o.o. podaje do wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej ZBM II TBS Sp. z o.o. o terminie składania przez zainteresowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych.

§5

Zarząd ZBM II TBS sp. z o.o. 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 mieście Gliwice, w którym mogą zamieszkać,
2. osiągają średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu (lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK lub finansowania zwrotnego) w wysokości wskazanej w u.f.p.b.,
3. przedstawiają dokumenty przewidziane w ustawie ufpb o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania przewidziane w u.f.p.b.
4. w przypadku, gdy dochody gospodarstwa domowego są niskie i nie gwarantują należytego regulowania należności związanych z wynajmem lokalu mieszkalnego ZBM II TBS sp. z o.o. może żądać od wnioskodawcy wyjaśnień i dodatkowych zabezpieczeń systematycznego opłacania czynszu w formie poręczenia przez osoby trzecie, które wymagane dochody osiągają.

§6

ZBM II TBS sp. z o.o. 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 pracy w mieście Gliwice lub uzasadniają to szczególne względy rodzinne.

§7

1. Wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w ZBM II TBS sp. z o.o. rozpatrywane są przez 5-osobową Komisję składającą się z 3-ch przedstawicieli Miasta Gliwice wskazywanych przez Prezydenta Miasta oraz przedstawiciela miejscowego Ośrodka Pomocy Społecznej a także przedstawiciela ZBM II TBS sp. z o.o..
2. Komisję powołuje Prezes ZBM II TBS sp. z o.o. .
3. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Prezesa Zarządu ZBM II TBS sp. z o.o..
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.

Benny

C

§8

1. Wnioski nieodpowiadające kryteriom, określonym w niniejszym *Regulaminie* – Komisja rozpatruje - wydając opinię odmowną.
2. Osoby umieszczone na listach, z którymi nie zawarto umów najmu w danym budynku, mogą być ujęte na listach budynków następnych planowanych do realizacji – na ich wniosek.
3. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować w formie pisemnej z proponowanego jej lokalu mieszkalnego – w terminie do 14 dni od daty złożenia jej propozycji. Osoba taka ma prawo zwrócić się jednocześnie o wynajem mieszkania w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji; rozstrzygnięcie w przedmiocie powyższego wniosku należy do Zarządu ZBM II TBS sp. z o.o..

§9

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

§10

1. Wynajmu lokali mieszkalnych osobom umieszczonym na listach dokonuje Zarząd ZBM II TBS sp. z o.o., 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 wstępna zwana Umową w sprawie partycypacji w części kosztów budowy lokalu mieszkalnego, zawarta pomiędzy wnioskodawcą a ZBM II TBS sp. z o.o. na podstawie listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych w danej lokalizacji, zgodnie z niniejszego *Regulaminu*.

§11

1. Najemca powinien objąć lokal mieszkalny z chwilą postawienia lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji – najpóźniej w terminie 7 dni. Przyjmuje się, że zawiadomienie o dacie objęcia lokalu będzie mieć formę – według wyboru najemcy: pisemną na adres wskazany we wniosku, lub pocztą e-mail, lub telefoniczną na wskazany numer telefonu. Na uzasadniony wniosek – termin może być przedłużony najwyżej jednak do 14 dni.
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
 - a) postawienie przez ZBM II TBS sp. z o.o. lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu,
 - b) podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu.
3. Najemcy i wskazane w umowie najmu osoby /jako uprawnione do zamieszkiwania w lokalu/ 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. Nieobjęcie lokalu mieszkalnego we wskazanym w pkt. 1 i 2 terminie, albo nie zamieszkanie w lokalu w terminie jednego miesiąca od daty objęcia - powoduje wygaśnięcie prawa do najmu lokalu mieszkalnego i uprawnia ZBM II TBS sp. z o.o. do:
 - powiadomienia Najemcy na adres i w sposób wskazany w pkt. 1 – o wygaśnięciu prawa najmu do lokalu mieszkalnego i żądanie wydania kluczy w terminie do 7 dni – pod rygorem otwarcia zamków i przejęcia lokalu.

5. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest upoważniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.
6. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.

§12

1. Najem lokalu mieszkalnego z zasobów ZBM II TBS sp. z o.o. następuje na podstawie umowy cywilno –prawnej o najem, do której mają zastosowanie postanowienia ufpb, u ochr.lok. oraz niniejszego Regulaminu.
2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego z zasobów ZBM II TBS sp. z o.o. zawierana jest na czas nieoznaczony.
3. Najemca lokalu mieszkalnego w terminie podpisania umowy najmu, zobowiązany jest do wpłacenia na wyodrębniony rachunek ZBM II TBS sp. z o.o. kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących ZBM II TBS sp. z o.o. w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala Zarząd ZBM II TBS sp. z o.o.. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawierania umowy najmu.

§13

1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych ZBM II TBS sp. z o.o. 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. Maksymalną wysokość czynszu w lokalach mieszkaniowych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, określa u.f.p.b.

§14

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi po zawarciu umowy najmu z następnym najemcą, lecz nie później niż w terminie do 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i wydania ZBM II TBS sp. z o.o., pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu (w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, szkody wyrządzone w lokalu), które nie zostaną pokryte z kaucji.
2. W przypadku zakończenia najmu i zdania lokalu do dyspozycji ZBM II TBS sp. z o.o. kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu, a w szczególności potrąceń dotyczących zużycia elementów wyposażenia będących na wyposażeniu mieszkania w chwili jego objęcia.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w wysokości określonej w u.ochr.lok., jednak nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.
4. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

Wojny

C

5. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego – kwota zwracanej partycypacji jest ustalana na zasadach określonych w u.f.p.b.

§15

1. Najemca jest obowiązany informować ZBM II TBS sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, w którym może zamieszkać.
2. Gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, ZBM II TBS sp. z o.o. wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

§16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie akty prawne wskazane w §1 Regulaminu.

§17

Regulamin niniejszy wchodzi w życie i obowiązuje z dniem jego uchwalenia przez Zgromadzenie Wspólników.

Zgromadzenie Wspólników

Adam Neyman

[Signature]