

**Załącznik nr 1 do  
Uchwały Zarządu nr 5/11/2005  
z dnia 15.11.2005r.**

**Regulamin Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwa Budownictwa Społecznego  
Sp. z o.o. w Gliwicach z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie określenia zasady rozliczeń  
finansowych wynajmowanych w ramach TBS lokali mieszkalnych z najemcami  
zwalniającymi te lokale oraz zasady rozliczenia kaucji za zwalniane mieszkania TBS.**

§ 1

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

- Ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( t.j. Dz. U. nr 98 z 2000r. poz. 1070 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. nr 31 z 2005r roku, poz. 266/, przepisów Kodeksu Cywilnego
- Kodeksu Spółek Handlowych,
- postanowień Aktu Założycielskiego Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
- Regulaminu wynajmowania mieszkań zasobach ZBM II TBS sp. z o.o.
- Kodeks Cywilny
- oraz niniejszego Regulaminu.

**uchwała:**

**I. ROZLICZENIA FINANSOWE TBS Z NAJEMCAMI ZWANIAJĄCYMI LOKALE.**

§ 2

1. Najemca zwalnający lokal zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu w stanie z daty przejęcia lokalu wliczając w to normalne zużycie. Zwalniany lokal powinien być odnowiony, lub Najemca pokryje koszty odnowienia go przez wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu równowartość zużycia elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w tabeli Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Jeżeli najemca w okresie najmu za zgodą Wynajmującego dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich

- wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
4. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu.
  5. Odnowienie lokalu powinno polegać na:
    1. Naprawieniu tynków, wybialkowaniu wszystkich pomieszczeń w lokalu, naprawie stolarki okiennej, naprawie stolarki drzwiowej oraz naprawie lub wymianie podłóg;
    2. Naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych zainstalowanych w lokalu w dniu przejścia lokalu przez najemcę, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu, w razie potrzeby dokonać ich wymiany, bądź pokryć koszty tej wymian;
    3. Zdemonstowaniu i usunięciu wyposażenia ponadnormatywnego, przywracając stan pierwotny lokalu – nie dotyczy w przypadku akceptacji wyposażenia ponadnormatywnego przez nowego najemcę obejmującego zwalniany lokal w użytkowanie.

### § 3

1. Ocenę stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych ustala TBS z udziałem zainteresowanego najemcy w trakcie wizytacji lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń. Pod pojęciem „normatywnych okresów użytkowania” rozumie się czas użytkowania zgodnie z złączoną tabelą w Załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Załącznik nr 1 – tabela określająca normatywy zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych lokalu mieszkalnego stanowi integralną część niniejszego Regulaminu.

## **II. ROZLICZENIE KAUCJI ZA ZWALNIANE MIESZKANIA TBS**

### § 4

1. 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.
2. Zwrot kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i przekazania go protokołem zdawczo – odbiorczym do dyspozycji wynajmującego, po potrąceniu zobowiązań najemcy.
3. Z kaucji wynajmujący potrąca wartość zużycia elementów wyposażenia lokalu zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu.

4. Zużycie elementów urządzeń/ wyposażenia lokalu ustala się za okres od dnia objęcia mieszkania w użytkowanie protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia przekazania protokolarnego TBS, licząc czasookres użytkowania w pełnych miesiącach.
5. Podstawą ustalenia kosztów zużycia poszczególnych elementów wyposażenia lokalu mieszkalnego jest ich wartość w stanie nowym, ustalona na poziomie cen wg. publikacji Sekocenbudu dla województwa śląskiego obowiązującego w dniu zwolnienia lokalu.
6. Wynajmujący w rozliczeniu kaucji zatrzymuje kwotę 500,00 zł ( *słownie: pięćset złotych 00/100*) na poczet rozliczenia mediów. Zatrzymana zaliczka zwrócona zostanie byłemu najemcy lokalu mieszkalnego TBS po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Zarząd Spółki

Zarząd Budynków Miejskich II TBS Sp. z o.o.

Prezes Zarządu

Załącznik 1 do regulaminu

Normatywy zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych lokalu mieszkalnego.

<b>Urządzenia /wyposażenie</b>	<b>Minimalny okres użytkowania w latach</b>	<b>Minimalny okres użytkowania w miesiącach</b>
Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	15 lat	180 mies.
Bateria zlewozmywakowa	15 lat	180 mies.
Bateria umywalkowa	15 lat	180 mies.
Umywalka fajansowa	15 lat	180 mies.
Kompakt	15 lat	180 mies.
Wanna z blachy stalowej emaliowanej	15 lat	180 mies.
Brodzik z kabiną prysznicową	15 lat	180 mies.
Kuchnia elektr. z piekarnikiem czteropalnikowa	15 lat	180 mies.
Zlewozmywak nierdzewny	30 lat	360 mies.
Rolety okienne wewnętrzne	5 lat	60 mies.
Panele podłogowe (60% pow. mieszkania)	15 lat	180 mies.

Uwaga:

Przy opracowywaniu tabeli pomocniczo stosowano Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 26.08.2005r. w sprawie zasiedlania lokali mieszkalnych oraz normatywów zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

Zarząd Spółki  
Zarząd Budynków Miejskich II TBS Sp. z o.o.  
Prezes Zarządu