

**Regulamin Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwa Budownictwa Społecznego  
Sp. z o.o. w Gliwicach z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie określenia zasad 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 ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.**

§ 2

1. Najemca zwalniający 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 przejęcia lokalu przez najemcę, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu, w razie potrzeby dokonać ich wymiany, bądź pokryć koszty tej wymiany;
    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 załączoną 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

Bożena Orłowska

Załącznik 1 do regulaminu

Normatywy zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych lokalu mieszkalnego.

Urządzenia /wyposażenie	Minimalny okres użytkowania w latach	Minimalny okres użytkowania w miesiącach
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

Bożena Orłowska

## Obliczenie zużycia elementów wyposażenia

zgodnie z tabelą – załącznikiem do

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

Urządzenie / wyposażenie	Jednostka	Okres eksploat. (lata)	Cena z montażem (zł)	Zużycie / rok (zł)	Zużycie / mies. (zł)
Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	szt.	15	178,80	11,92	0,99
Bateria zlewozmywakowa	szt.	15	111,20	7,41	0,62
Bateria umywalkowa	szt.	15	111,20	7,41	0,62
Umywalka fajansowa	szt.	15	139,47	9,30	0,78
Kompakt	szt.	15	444,02	29,60	2,47
Wanna z blachy stalowej emaliowanej	szt.	15	316,96	21,13	1,76
Brodzik z kabiną prysznicową	szt.	15	1442,00	96,13	8,01
Kuchnia elektr. z piekarnikiem czteropalmikowa	szt.	15	986,85	65,79	5,48
Zlewozmywak nierdzewny	szt.	30	298,46	9,95	0,83
Panele podłogowe (60% pow. miesz.)	m <sup>2</sup>	15	70,42	4,69	0,39
Malowanie emulsyjne ścian	wg kosztorysu				

### 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.