

REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ
w zasobach Zarządu Budynków Miejskich
II Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o w Gliwicach

§ 1

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

- Ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 255), -----
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /t.j. Dz.U. z 2014 roku, poz. 150/, -----
- przepisów Kodeksu Cywilnego, -----
- Kodeksu Spółek Handlowych, -----
- postanowień Aktu Założycielskiego Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz niniejszego Regulaminu.-

§ 2

1. Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom Gminy Gliwice. Towarzystwo wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Gliwice na zasadach określonych w Ustawie z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. -----
2. Spółka określa kryteria rozdziału mieszkań w zasobach Towarzystwa uwzględniając w zależności od zainteresowania lokalami: -----
 - a) osoby niepełnosprawne, które nie partycypują w kosztach inwestycji, a które jednocześnie spełniają warunki do uzyskania mieszkania, -----
 - b) osoby fizyczne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach całej inwestycji w wysokości maksymalnie do 30 %, które jednocześnie spełniają pozostałe wymagania dla uzyskania mieszkania, -----
 - c) pracodawców, a także inne osoby prawne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach inwestycji i które wskażą osoby najemców spełniających warunki do uzyskania mieszkań, -----
 - d) osoby fizyczne, które spełniają wymagania dla uzyskania mieszkania, lecz wybrane drogą losowania. -----

§ 3

Po opracowaniu przez Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Gliwicach i przyjęciu do realizacji programu budownictwa mieszkaniowego oraz planu oddawania mieszkań, Towarzystwo podaje do wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej i na tablicy ogłoszeń o terminie składania przez zainteresowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych. -----

§ 4

Zarząd Towarzystwa 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 na terenie Gminy Gliwice, -----
2. dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:-----
 - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, -----
 - b) o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym, -----
 - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. -----
3. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego są niskie i nie gwarantują należytego regulowania należności związanych z wynajmem lokalu mieszkalnego, Komisja może żądać od wnioskodawcy wyjaśnień i dodatkowych gwarancji systematycznego opłacania czynszu, w formie poręczenia przez osoby bliskie, które wymagane dochody osiągają. -----

§ 5

Towarzystwo 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 przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Towarzystwa, w którym znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega. -----

§ 6

1. Wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w Towarzystwie w Gliwicach rozpatrywane są przez 5-osobową Komisję składającą się z 3-ch przedstawicieli Gminy Gliwice wskazywanych przez Prezydenta Miasta, przedstawiciela miejscowego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przedstawiciela Towarzystwa. -----
2. Komisję powołuje Prezes Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. -----
3. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Przewodniczącego Komisji. -----
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. -----

§ 7

1. Wnioski nie odpowiadające kryteriom, o których mowa w § 4 Komisja załatwia odmownie. -----

2. Od
dals
Nac
3. Od
otr
ws
po
4. Os
bu
re
pc

Przy
w pla
kolej

1. V
Z
v
J
2. 1

3.

1.

2.

3

2. Od odmownej decyzji Komisji wstępnego zakwalifikowania wniosku do dalszego rozpatrzenia, przysługuje wnioskodawcy odwołanie do Rady Nadzorczej Zarządu Budynków Miejskich II TBS sp. z o.o. w Gliwicach. -----
3. Odwołanie składa się za pośrednictwem Towarzystwa w ciągu 7 dni od daty otrzymania decyzji. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna. Zakwalifikowane wstępnie przez Komisję wnioski brane są pod uwagę przy ustalaniu listy podstawowej osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu. -----
4. Osoby umieszczone na listach, z którymi nie zawarto umów najmu w danym budynku, mogą być ujęte na listach budynków następnych planowanych do realizacji, jeżeli w wyznaczonym przez Towarzystwo terminie potwierdzą podtrzymanie wniosku i istnienie warunków w nich zawartych. -----

§ 8

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

§ 9

1. Wynajmu lokali mieszkalnych osobom umieszczonym na listach dokonuje Zarząd Towarzystwa, 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 Towarzystwem na podstawie listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych w danej lokalizacji, zgodnie z § 8 niniejszego Regulaminu. -----
3. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej lokalu mieszkalnego, zwracając się jednocześnie o wynajem mieszkania w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji. Towarzystwo w miarę możliwości uwzględni wniosek, jeżeli osoba ta wyraża zgodę na oczekiwanie na obraną lokalizację. -----

§ 10

1. Najemca powinien objąć lokal mieszkalny z chwilą postawienia lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji. Przyjmuje się, że zawiadomienie o dacie objęcia lokalu będzie mieć formę pisemną na adres wskazany we wniosku, a dodatkowo telefoniczną na wskazany numer telefonu. -----
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć: -----
 - postawienie przez Wynajmującego lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu, -----
 - oraz podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. -----
3. Najemcy i wskazane w umowie najmu osoby 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. Nie objęcie lokalu mieszkalnego we wskazanym w pkt. 2 i 3 terminie, powoduje wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego. -----
5. Odstąpienie od umowy najmu, Towarzystwo realizuje poprzez pisemne oświadczenie wskazujące datę wydania lokalu i informację w sprawie zwrotu partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. -----
6. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania których jest upoważniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku. -----

§ 11

1. Najem lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa następuje na podstawie umowy cywilno-prawnej o najem, do której mają zastosowanie postanowienia Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, oraz niniejszego Regulaminu. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony, a na czas oznaczony – na wniosek Najemcy. -----
2. Najemca lokalu mieszkalnego w dacie podpisania umowy o najem, zobowiązany jest do wpłacenia na wyodrębniony rachunek Towarzystwa w Gliwicach kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala Zarząd Spółki. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. --

§ 12

1. Stawki czynszu za 1,00 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa 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. Czynsz, o którym mowa w pkt. 1 nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawka czynszu nie może być zmieniana częściej niż 2 razy w roku. -----

§ 13

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w § 9 podlega zwrotowi po zawarciu umowy najmu z następnym najemcą, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu. -----
2. W dniu zwrotu, kwota partycypacji odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu. -----

§ 14

1. W przypadku zakończenia najmu i wydania lokalu do dyspozycji Towarzystwa kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu. -----
2. 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.-----

§ 15

1. Najemca jest zobowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. -----
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie Towarzystwa przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.-----
3. W razie: -----
 1. złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana 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 ust. 1, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 4, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust.2 ustawy z dnia 26.10.1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
4. Przepis ust. 3 pkt. 2 stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. -----
5. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępniania na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych /t.j.Dz. U. z 2013 roku, poz. 966 i poz. 984/ dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych. ---

§ 16

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

§ 17

Regulamin niniejszy wchodzi w życie i obowiązuje z dniem jego uchwalenia. -----

§ 3. Koszty związane z niniejszym protokołem ponosi Spółka, a wypisy niniejszego aktu można wydawać Spółce i wspólnikom w dowolnej ilości egzemplarzy. -----

Pobrano tytułem wynagrodzenia notariusza na podstawie § 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku kwotę 750,00 zł, powiększoną o podatek od towarów i usług (23%) w wysokości 172,50 zł, czyli kwotę należną 922,50 zł (dziewięćset dwadzieścia dwa złote i pięćdziesiąt groszy). --
Na tym protokół zakończono, odczytano, przyjęto i podpisano.

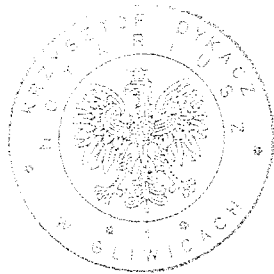
Na oryginale podpisy stawającego i notariusza.

Repertorium A nr 2635/2014

Niniejszy wypis wydano Spółce.

Pobrano tytułem wynagrodzenia notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. kwotę 144,00 zł, powiększoną o podatek od towarów i usług (23%) w wysokości 33,12 zł, czyli kwotę należną 177,12 zł (sto siedemdziesiąt siedem złotych i dwanaście groszy).

Gliwice, dnia siedemnastego lipca dwa tysiące czternastego roku (17.07.2014 r.).



Ku Ds