

Załącznik nr 1 do Statutu Spółki uchwalony Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zarządu Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gliwicach z dnia 24.06.2020r. akt notarialny z dnia 24.06.2020 Rep. A2190/2020r.



REGULAMIN

WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ

w zasobach

Zarządu Budynków Miejskich

I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

w Gliwicach

§1

Zarząd Budynków Miejskich I 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 (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.), zwanej dalej „*k.c.*”;
4. Ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 5 05 z późn. zm.), zwana dalej „*k.s.h.*”;
5. postanowień Aktu Założycielskiego Zarządu Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. niniejszego Regulaminu, zwanego dalej *Regulaminem*.

§2

1. Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Gliwice. Towarzystwo wyraża gotowość do wynajmowania lokali mieszkalnych osobom zamieszkującym poza Gminą Gliwice na zasadach określonych w *u.f.p.b.*

§3

Towarzystwo 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, o której mowa w §4, zgodnie z Umową partycypacji, którego będą najemcą, w wysokości nie przekraczającej 30% kosztów budowy lokalu wybudowanego z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego (zwanym dalej *BGK*) lub 25% kosztów budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w przypadku osób, o których mowa w §4 ust. 2 Regulaminu. Wysokość partycypacji określa Zarząd Towarzystwa;
- b) osoby fizyczne, które spełniają wymagane warunki do uzyskania lokalu mieszkalnego, wyłonione w drodze losowania;

§4

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 Towarzystwem 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.

§5

Po opracowaniu przez Zarząd Budynków Miejskich I 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, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej www.zbmgliwice.pl o terminie składania przez zainteresowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych.

§6

Towarzystwo 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 tej samej miejscowości,
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 art. 30 ust. 1, pkt 2 i 2a u.f.p.b.,
3. przedstawią zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu,
4. w przypadku, gdy dochody gospodarstwa domowego są niskie i nie gwarantują należytego regulowania należności związanych z wynajmem lokalu mieszkalnego Towarzystwo może żądać od wnioskodawcy wyjaśnień i dodatkowych zabezpieczeń systematycznego opłacania czynszu w formie poręczenia przez osoby trzecie, które wymagane dochody osiągają.

§7

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.

§8

1. Wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w Towarzystwie rozpatrywane są przez 5-osobową Komisję składającą się z 3-ch przedstawicieli Miasta Gliwice wskazywanych przez Prezydenta Miasta oraz przedstawiciela miejscowego Ośrodka Pomocy Społecznej i przedstawiciela ZBM I TBS Sp. z o.o. wskazanego przez Prezesa Zarządu.
 - 1a. Dopuszcza się rozpatrywanie wniosków o najem lokali mieszkalnych składanych w Towarzystwie przez Komisję, o której mowa w ust. 1, w składzie mniejszym niż 5 - osobowy, jednak nie mniejszym niż 3-osobowy w sytuacji, gdy wyznaczeni przedstawiciele Miasta Gliwice lub wyznaczony przedstawiciel Miasta Gliwice lub/oraz wyznaczony przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej lub/oraz wyznaczony przedstawiciel ZBM I TBS Sp. z o.o., z powodu nieprzewidzianych zdarzeń nie mogą brać udziału w obradach Komisji.
2. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Prezesa Zarządu.
3. 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.

§9

1. Wnioski nieodpowiadające kryteriom, określonym w niniejszym *Regulaminie* – Komisja rozpatruje odmownie.
2. 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.

3. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować w formie pisemnej z proponowanego jej lokalu mieszkalnego, zwracając się jednocześnie o wynajem mieszkania w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji. Rozstrzygnięcie w przedmiocie powyższego wniosku pozostawione jest uznaniu Towarzystwa.

§10

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 §3 niniejszego Regulaminu.

§11

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 zawarta pomiędzy wnioskodawcą a Towarzystwem na podstawie listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych w danej lokalizacji, zgodnie z zapisami *Regulaminu*.

§12

1. Najemca powinien objąć lokal mieszkalny z chwilą pozostawienia lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji. Przyjmuje się, że zawiadomienie o dacie objęcia lokalu będzie mieć formę pisemną na adres wskazany we wniosku, lub telefoniczną na wskazany numer telefonu.
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
 - a) pozostawienie przez Wynajmującego lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu,
 - b) 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 zasiedlenia lokalu.
4. Nieobjęcie lokalu mieszkalnego we wskazanym w pkt. 2 i 3 terminie, powoduje wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest upoważniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed

uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.

§13

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa zawierana jest na czas nieoznaczony.
2. Najemca lokalu mieszkalnego w terminie podpisania umowy najmu, zobowiązany jest do wpłacenia na wyodrębniony rachunek Towarzystwa kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala Zarząd Towarzystwa. Kaucja dla lokali wybudowanych z udziałem środków BGK lub finansowania zwrotnego nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§14

1. Stawki czynszu za 1m² 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. Maksymalną wysokość czynszu w lokalach mieszkaniowych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, określa art. 28 ust. 2 u.f.p.b.

§15

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 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i wydania Towarzystwu, 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 opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego – kwota zwracanej partycypacji jest ustalana na zasadach określonych w art. 29a ust. 3 u.f.p.b.

3. W przypadku zakończenia najmu i zdania lokalu do dyspozycji Towarzystwa kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu.
4. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w wysokości określonej w art. 6 ust. 3 u.ochr.lok.
5. 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.

§16

1. Najemca jest obowiązany informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji w przypadku wypowiedzenia przez towarzystwo umowy w części dotyczącej czynszu na podstawie art. 30 ust. 5 pkt 4 następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.

§17

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

§18

Regulamin niniejszy wchodzi w życie i obowiązuje z dniem jego zatwierdzenia.

Zgromadzenie Wspólników