

**Regulamin**  
**zamiany mieszkań w zasobach**  
**Zarządu Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego**  
**Sp. z o.o.**

**§ 1**

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

1. Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070 z późn. zmianami),
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami),
3. Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94 , poz. 1037 z późn. zmianami),
4. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami),
5. Aktu Założycielskiego Spółki Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz
6. niniejszego Regulaminu

**§ 2**

1. Niniejszy Regulamin określa zasady ubiegania się o zamianę lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Towarzystwa.
2. Towarzystwo dopuszcza możliwość dokonania zamiany lokali mieszkalnych znajdujących się w jego zasobach w dwojakim trybie:
  - a. poprzez dokonanie zamiany pomiędzy najemcami lokali,
  - b. poprzez dokonanie zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na wolny lokal znajdujący się w dyspozycji Towarzystwapo złożeniu stosownego wniosku oraz spełnianiu warunków, o których mowa w niniejszym Regulaminie.

**§ 3**

1. Wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego mogą złożyć wyłącznie osoby, które łączą z Towarzystwem:
  - a. umowa najmu lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach Towarzystwa, zawarta na czas nieoznaczony oraz
  - b. umowa partycypacji w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w pkt. a.
2. O zamianę lokali mieszkalnych mogą ubiegać się osoby:
  - a. które, na dzień składania wniosku, nie posiadają zaległości w opłatach związanych z korzystaniem z zajmowanego lokalu (opłaty czynszowe, opłaty za media) oraz zobowiążą się do utrzymania stanu braku zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu do dnia dokonania zamiany lokali,
  - b. osoby posiadające zadłużenie z tytułu korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego, które zobowiążą się do uiszczenia opłat w sposób, który spowoduje, iż stan zadłużenia do dnia dokonania zamiany nie ulegnie zwiększeniu.

3. W przypadku najemców posiadających zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, kwoty kaucji mieszkaniowej i partycypacji, zwaloryzowane na dzień dokonania zmiany, muszą wystarczyć na pokrycie:
  - a. zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat dodatkowych związanych z korzystaniem z wyżej wskazanego lokalu do dnia zamiany oraz należnych odsetek,
  - b. wartości amortyzacji elementów wyposażenia lokalu, naprawy/wymiany uszkodzonych elementów wyposażenia lokalu, ustalonej na dzień dokonywania zmiany,
  - c. kwoty kaucji mieszkaniowej i kwoty partycypacji ustalonych dla lokalu obejmowanego w wyniku zamiany,
  - d. ewentualnych kosztów prowadzenia postępowań windykacyjnych,a wnioskodawcy wyrażą zgodę na dokonanie potrącenia wzajemnych wierzytelności przysługujących im i Towarzystwu.
4. W przypadku dokonywania zamiany na lokal o większej powierzchni, wnioskodawca będzie zobowiązany do uiszczenia różnicy pomiędzy kwotą partycypacji i kaucji mieszkaniowej przypadającej na nowy lokal oraz zwaloryzowanej kwoty partycypacji i kaucji mieszkaniowej przypadającej na lokal dotychczas zajmowany, najpóźniej do dnia dokonania zamiany.
5. Dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami uzależnione jest od uprzedniej, pisemnej zgody Towarzystwa.
6. Lokal dotychczas zajmowany przez najemcę jest weryfikowany przez Towarzystwo pod względem stanu technicznego, w wyznaczonym przez Towarzystwo terminie. Stan techniczny lokalu zostaje potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym.
7. Koszty doprowadzenia lokalu dotychczas zajmowanego przez wnioskodawcę, do stanu pierwotnego, obciążają wnioskodawcę, przy czym prace powinny być dokonane do dnia wyznaczonego jako dzień zamiany.
8. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami wszelkie koszty związane z ulepszeniami zamienianych lokalu najemcy powinni rozliczyć we własnym zakresie.

#### § 4

1. W treści składanego wniosku najemca powinien krótko uzasadnić przyczyny starania się o dokonanie zamiany lokalu, przy czym uzasadnieniem dokonania zamiany może być m.in. sytuacja materialna, rodzinna, bądź zdrowotna wnioskodawcy.

#### § 5

1. Wnioski o zamianę mieszkań należy składać w Dziale TBS Towarzystwa na formularzu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Formularz wniosku dostępny jest w Biurze Obsługi Klienta przy ul. Dolnych Wałów 11, jak również na stronie internetowej Towarzystwa.
3. Złożenie wniosku o zamianę lokali podlega opłacie w wysokości oraz na zasadach określonych w uchwale nr I/Z/U/2008 Zarządu Towarzystwa z dnia 26 września 2008 r. w sprawie *odpłatności za wykonywanie usługi – czynności przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu w zasobach TBS*, której treść jest dostępna w siedzibie Towarzystwa oraz na stronie internetowej Towarzystwa.

#### § 6

1. Decyzję w sprawie dokonania zamiany podejmuje Prezes Towarzystwa po zasięgnięciu opinii Kierownika Działu TBS i Głównego Księgowego.
2. Pozytywna decyzja w sprawie zamiany lokalu może być odwołana w każdej chwili, w tym również w dniu dokonywania zamiany, w przypadku, gdy:
  - a. najemca doprowadzi do powstania lub powiększenia stanu zadłużenia na dzień dokonania zamiany w stosunku do stanu z chwili składania wniosku,



- b. najemca nie wykona prac polegających na doprowadzenia dotychczas zajmowanego lokalu do stanu pierwotnego, chyba że nowy najemca lokalu zgodzi się na objęcie lokalu w stanie w jakim lokal się znajduje i zobowiąże się do wykonania prac we własnym zakresie i na własny koszt, zrzekając się jednocześnie wszelkich roszczeń w tym przedmiocie w stosunku do Towarzystwa,
- c. w razie zamiany lokalu na większy najemca nie wpłaci na rzecz Towarzystwa różnicy, o której mowa w § ust. 4 do dnia dokonania zamiany.

## § 7

Ze względu na ważny interes Spółki, Prezes Zarządu może zezwolić na odstępianie od wyżej opisanej procedury, w tym w szczególności na przywrócenie tytułu prawnego do lokalu oraz dokonanie zamiany lokalu przez osobę, która uprzednio utraciła tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Towarzystwa i nie posiadała go w momencie złożenia wniosku o zamianę.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2014 roku.