SIEDLECKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o. o.

W SIEDLCACH

Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Siedleckiego "TBS" Sp. z o.o.

§ 1

1. Regulamin niniejszy zawiera postanowienia, które są uzupełnieniem postanowień umowy Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zwanego dalej Towarzystwem.
2. Ilekroć w Regulaminie niniejszym jest mowa o:
   „Spółce" – należy przez to rozumieć Siedleckie „TBS" Sp. z o.o.,
   „Zgromadzenie Wspólników" - należy przez to rozumieć Zgromadzenie Wspólników Siedleckiego „TBS" Sp. z o.o.,
   „Rada" - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Siedleckiego „TBS" Sp. z o.o.,
   „Zarząd" - należy przez to rozumieć Zarząd Siedleckiego „TBS" Sp. z o.o.,

§ 2

1. Mieszkania należące do zasobu Towarzystwa mogą być wynajmowane osobom fizycznym. Główny najemca jak również osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
2. 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.
3. Mieszkanie Towarzystwa może być wynajęte osobie fizycznej, jeżeli:
   1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r., nie przekroczy 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, 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.
   2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowalnego nie niższy niż 10%, nie przekracza:
      a) 110 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
      b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
e)240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatniego ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal, oraz współczynnika 1,2.

4. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski" w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.
5. Dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie może być mniejszy niż 20 % dochodów określonych odpowiednio w ust.3, pkt. 1 lub 2.
6. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Towarzystwie są rozpatrywane przez Zarząd Towarzystwa.
7. Przy ocenie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i określenia pierwszeństwa osób z którymi zostanie zawarta umowa najmu będą brane pod uwagę następujące kryteria: ------
   a) osoby wskazane przez partycypantów i osoby partycypujące w kosztach budowy mieszkania, którego będą najemcą,---
   b) osoby przebywające w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi z uwagi na stwierdzony przez państwowy nadzór budowlany stan zagrożenia życia lub zdrowia ,----
   c) osoby zamieszkujące w lokalach, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż $5m^2$ powierzchni mieszkalnej,----------
   d) osoby wnioskujące zamianę lokalu,----------
   e) inne osoby spełniające warunki określone w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 79, 1442)
   f) osoby deklarujące spłatę zadłużenia a znajdujące się na liście oczekujących na wynajem mieszkania w zasobach STBS, w sytuacji występowania zadłużenia w zapłacie czynszu w wysokości co najmniej 8.000 zł.
8. Mieszkania mogą być wynajmowane osobom ubiegającym się o zamieszkanie w zasobach Towarzystwa w związku z zamianą mieszkania. Zamiany można dokonać tylko z osobami płacącymi regularnie czynsz i spełniającymi inne warunki niniejszego Regulaminu.
9. Stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa, w skali roku nie może przekraczać:
   1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r.
   2) 5% wartości odtworzeniowej – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

10. Najemca jest obowiązany składać Towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja 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 z uwzględnieniem art. 30 ust. 5b ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017r. poz. 79, 1442)

11. 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 mieszkania .

12. 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 płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana,
    2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust.10 Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu,
    3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 3 pkt. 1 lub 2 o więcej niż 10%, Towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust.3 pkt. 1 lub 2, nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu.
    4) Gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 3 pkt 1 lub 2 o nie więcej niż 10%, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 3 pkt 1 lub 2 , jeżeli kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu.
    5) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu,
13. W przypadkach określonych w ust. 12 pkt 2-5 przy ustaleniu nowej stawki czynszu nie stosuje się ust. 9.
14. W przypadku, o którym mowa w ust.12 pkt 3 - 4, Towarzystwo, na wniosek najemcy skraca wskazany w ust. 10 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, potwierdza, że wykazany dochód:
    1) nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w ust. 3 pkt. 1 lub 2,
    2) nadal przekracza wysokość określoną w ust.3 pkt. 1 lub 2, ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej
    - Towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.
15. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 3 pkt. 1 lub 2, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w ust. 3 pkt 1 lub 2, Towarzystwo wypowiada umowę najmu.
16. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowane w celu udostępnienia na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 3

1) Wynajem lokali mieszkalnych następuje na podstawie listy sporządzonej przez Zarząd Towarzystwa na podstawie złożonych wniosków z wyłączeniem:

a) wynajęcia lokalu po rozwiązaniu umowy w następstwie zalegania w zapłacie czynszu i opłat jeżeli wszystkie zaległe należności zostaną uregulowane po rozwiązaniu umowy a przed wykonaniem eksmisji czy dobrowolnym opróżnieniem lokalu,
b) wynajęcia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez dotychczasowych najemców oraz złożeniem przez nich wniosku o zawarcie umowy najmu z osobą, która do chwili rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego była osobą zgłoszoną do zamieszkania w lokalu, będącą w pokrewieństwie z dotychczasowym najemcą (małżonek, dzieci, wnukowie, rodzice, rodzeństwo, dziadkowie) oraz osoby, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
c) wynajęcia lokalu, ze względu na szczególne potrzeby kadrowe Miasta Siedlce na wniosek Prezydenta Miasta Siedlce.

2) Wzór wniosku o najem mieszkania realizowanego przez Towarzystwo określa Zarząd w drodze uchwały.
3) W przypadku zapłacenia wszystkich należności po rozwiązaniu umowy najmu z powodu zalegania w zapłacie czynszu i opłat a przed wykonaniem eksmisji czy dobrowolnym opróżnieniem lokalu Towarzystwo może wynająć zajmowany lokal bez przeprowadzenia kwalifikacji.
4) W przypadku o którym mowa w ust.1 pkt b) po rozwiązaniu umowy najmu z dotychczasowym najemcą i złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu przez osobę, która do chwili rozwiązania umowy najmu była osobą zgłoszoną do zamieszkania, Towarzystwo może wynająć lokal po spełnieniu warunków określonych w **§ 2 ust. 1, 2,3 i 5.**
5) W przypadku o którym mowa w ust. 1 pkt c), Towarzystwo może wynająć lokal po spełnieniu warunków określonych w § 2 ust. 1, 2,3 i 5.

§ 4

1. Lista wynajmu mieszkań obejmuje ubiegających się o mieszkanie w zasobach Towarzystwa w kolejności wynikającej z numerów wniosków. Nie może być umieszczony na liście przyszły najemca posiadający wniosek z wyższym numerem, dopóki nie zostali umieszczeni na niej ubiegający się o mieszkanie tej samej kategorii z niższymi numerami wniosków, chyba, że złożą pisemną rezygnację bądź zaistnieją okoliczności określone w **§ 2 ust.7**
2. W przypadku realizacji przez Towarzystwo przedsięwzięcia inwestycyjno – budowalnego, przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, konieczne jest zawarcie przez Towarzystwo umowy z Miastem Siedlce, regulującej m.in. planowaną liczbę lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami, będą osoby spełniające kryteria o których mowa w art. 15a ust. 3 pkt. 3) i 4) ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. W związku z ust. 2 przy pierwszym zasiedleniu budynku z wykorzystaniem finansowania zwrotnego nie ma zastosowania kolejność złożonych wniosków do momentu pozwalającego zatwierdzenie wymaganej liczby osób, zgodnie z zawartą przez Towarzystwo umową z Miastem Siedlce.
4. Do wynajęcia mieszkania w Towarzystwie nie można zakwalifikować osób ubiegających się o mieszkanie w zasobach Towarzystwa, które mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i nie zrzekną się dotychczas posiadanych uprawnień do innych lokali na rzecz ich dysponentów.
5. Do wynajęcia mieszkania w Towarzystwie nie może być zakwalifikowany wnioskodawca także w przypadku gdyby osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania z nim posiadała tytuł prawny do innego lokalu.
6. Decyzję w ww. sprawach wymienionych podejmuje Zarząd Towarzystwa

§ 5

1. Osoby ujęte na liście osób oczekujących na mieszkania w Towarzystwie obowiązane są aktualizować co dwa lata do 30 kwietnia dane ujęte w złożonym przez nie wniosku oraz

niezwłocznie informować Towarzystwo na piśmie o zmianie adresu do korespondencji.

2. W przypadku wyboru osób do zasiedlenia lokali mieszkalnych w nowo budowanych przez Towarzystwo budynkach w Siedlcach, przy wykorzystaniu finasowania zwrotnego ustala się, że pismo z prośbą o złożenie deklaracji o przystąpieniu do partycypacji, w wyznaczonym terminie, zostanie skierowane do liczby osób oczekujących, pozwalającej na zatwierdzenie listy najemców w tych budynkach, uwzględniając par. 4 ust.2 i 3.
3. Aktualizacja danych osób ujętych w ust. 1 odbywa się poprzez osobiste złożenie wniosku aktualizacyjnego, dostępnego w siedzibie Towarzystwa.
4. Wzór wniosku aktualizacyjnego określa Zarząd w drodze uchwały.
5. Deklaracja o przystąpieniu do partycypacji odbywa się poprze osobiste złożenie deklaracji dostępnej w siedzibie Towarzystwa.
6. Nie złożenie w terminie wniosku o którym mowa w ust. 1 i 2 lub nie poinformowanie Spółki o zmianie adresu do korespondencji stanowi podstawę do skreślenia osoby z listy.

§ 6

1. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu, Zarząd Towarzystwa sporządza listę zamian.
2. Listę zamian sporządza się na podstawie wniosków o zamianę mieszkań, złożonych przez dotychczasowych najemców.
3. Zamiany mieszkań są realizowane w granicach istniejących możliwości Towarzystwa na podstawie listy zamian i wg. jej kolejności.
4. Podstawą do umieszczenia na liście zamian jest wniosek ubiegającego się uzasadniony :
   - stanem liczebnym rodziny,
   - strukturą rodziny,
   - sytuacją zdrowotną rodziny,
   - innymi ważnymi względami rodzinnymi i życiowymi.
5. Limit mieszkań przeznaczonych na realizację zamian ustala Zarząd Towarzystwa.

§ 7

1. Zarząd Towarzystwa dokonuje wynajmu mieszkań osobom uprawnionym i umieszczonym na listach określonych w § 3,§ 4 oraz § 6.
2. Przy ustalaniu propozycji określonych mieszkań osobom umieszczonym na listach należy uwzględnić w miarę możliwości potrzeby zgłoszone przez wnioskodawców w zakresie położenia lokalu, kondygnacji oraz innych cech mieszkania.
3. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego mieszkania na rzecz innej lokalizacji lub innego budynku. Towarzystwo obowiązane jest w miarę możliwości uwzględnić ten wniosek w pierwszej kolejności jeżeli osoba ta na własną prośbę zechce czekać na obraną lokalizację.

§ 8

1. Osobom umieszczonym na listach Towarzystwo uzależnia wynajem od spełnienia w terminach określonych przez Zarząd wymaganych warunków dochodowych oraz rozliczenia się wynajmującego i osób wspólnie z nim zamieszkałych z zajmowanych mieszkań i tytułów prawnych. Rozliczenie polega na zrzeczeniu się praw do dotychczas zajmowanych mieszkań i zobowiązaniu się do ich przekazania w stanie wolnym dysponentowi w terminie 30 dni od daty objęcia mieszkania Towarzystwa.

§ 9

1. Osoba otrzymująca lokal mieszkalny w zasobach Towarzystwa obowiązana jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, zobowiązań wynikających z obowiązku odnowienia lokalu mieszkalnego oraz równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12 miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.
2. Kaucja wpłacona przez najemcę pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, odnowienia oraz równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu w wysokości 12 miesięcznego czynszu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 10

1. Najemca powinien objąć wynajęte mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia lokalu do jego dyspozycji.
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć :
   - zameldowanie się na pobyt stały osób wymienionych w umowie najmu,
   - podpisanie przez najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego,
   - zawarcie umowy najmu.
3. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w ust.1 powoduje wygaśnięcie prawa do mieszkania i tym samym unieważnienie umowy najmu.
4. Na uzasadnioną prośbę przyszłego najemcy Zarząd Towarzystwa może przesunąć termin objęcia mieszkania nie dłużej jednak niż o dwa miesiące.
5. Przy zamianie mieszkania termin oddania lokalu dotychczas zajmowanego upływa w ciągu 30 dni od daty objęcia przyznanego mieszkania.
6. Nie rozliczenie się z lokalu dotychczas zajmowanego w ww. terminie powoduje unieważnienie umowy najmu.

§ 11

1. Zakłady pracy i inne osoby fizyczne uczestniczące w partycypacji kosztów budowy mieszkań Towarzystwa mają obowiązek przesłać Towarzystwu imienne wykazy wytypowanych osób uprawnionych do zawarcia umów najmu najpóźniej na 3 miesiące przed przewidywanym terminem oddania budynku mieszkalnego do zasiedlenia.
2. Towarzystwo wynajmie mieszkania osobom skierowanym po spełnieniu przez nie wymogów określonych w tym Regulaminie.

§ 12

1. Osoby ubiegające się o zamianę mieszkania składają stosowne wnioski, które wpisywane są w porządku chronologicznym do odrębnego rejestru.
2. Towarzystwo zobowiązane jest uwzględnić i zrealizować wnioski o wzajemną zamianę między najemcami zasobów mieszkaniowych Towarzystwa jak również z najemcami mieszkań innych dysponentów za ich zgodą. Rozliczenia finansowe dotyczące kaucji i innych zobowiązań zależne są od stron takiej zmiany.

§ 13

1. Wnioski o zamianę mieszkań na równorzędne lecz w innej lokalizacji uzasadnione względami zdrowotnymi lub innymi, powinny być realizowane w miarę możliwości, po uwzględnieniu pilnych potrzeb oczekujących na mieszkanie.

2. W pierwszej kolejności uwzględnić należy wnioski :

- o zamianę kondygnacji ze względów zdrowotnych,
- o zamianę lokalu Towarzystwa na mniejszy co najmniej o jedną kategorię,
- o zamianę mieszkań małżonków posiadających dwa lokale Towarzystwa otrzymane przed zawarciem związku małżeńskiego na jedno większe odpowiadającego ich potrzebom.

§ 14

1. Poza listą zamian mogą być dokonywane :

- wzajemne zamiany między dwoma lub kilkoma osobami,
- zamiana na mieszkanie równorzędne,
- zamiana na mieszkanie mniejsze lub dwa inne w ramach tej samej powierzchni,
- zamiana dwóch mieszkań na jedno większe.

§ 15

Zarząd Towarzystwa może realizować zamiany dla najemców innych Towarzystw, jeżeli nie narusza to interesu osób oczekujących.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Nr 01/2018 Rady Nadzorczej Siedleckiego „TBS" Sp. z o.o. z dnia 23 stycznia 2018r.