

Regulamin najmu mieszkań w budynkach ŚTBS Sp. z o.o. w Świebodzinie

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1

1. Regulamin niniejszy określa warunki, kryteria i tryb najmu mieszkań w zasobach własnych Świebodzińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Świebodzinie (*zwanego dalej ŚTBS lub Spółka*).
2. Postanowienia Regulaminu przyjęto zgodnie ze stanem prawnym dotyczącym najmu lokali mieszkalnych unormowanym w:
 - 1) ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1020),
 - 2) ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U. Z 2005 r. Nr 31, poz. 266 j.t. z późn. zm.),
 - 3) ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz. U. Z 1964 r. Nr 16, poz.93 z późn. zm.),
 - 4) ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.),
 - 5) Umowie Spółki Świebodzińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Świebodzinie.

§2

- 1.W celu realizacji zadań, o których mowa w §1 Zarząd ŚTBS powołuje Komisję Kwalifikacyjną (zwaną dalej Komisją) składającą się z przewodniczącego, sekretarza i członka wskazanych przez:
 - 1) Burmistrza Świebodzina - dwóch przedstawicieli ,
 - 2) zarząd ŚTBS – jeden przedstawiciel,
2. Komisja może zaprosić do współpracy inne osoby bez prawa głosu w jej decyzjach.
- 3.Członkiem Komisji nie może być osoba wchodząca w skład Rady Nadzorczej ŚTBS.
- 4.Komisję powołuje się na czas nieokreślony.
5. Komisja może obradować w składzie nie mniejszym niż dwuosobowy.

6. Komisją kieruje przewodniczący, wybierany przez Zarząd ŚTBS. Pod nieobecność przewodniczącego pracami komisji kieruje sekretarz. Sekretarza wskazuje Burmistrz Świebodzina.
7. Komisja powoływana jest na czas nieoznaczony. Członek Komisji może być odwołany w każdym czasie przez podmiot, który jego powołał.
8. Z posiedzeń komisji sporządzany jest protokół, który podpisują wszystkie osoby biorące udział w posiedzeniu.

Rozdział II

Warunki i kryteria najmu mieszkań

§3

1. ŚTBS może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej na zasadach i warunkach przewidzianych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1020) jeżeli osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Świebodzina.
2. ŚTBS 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 ŚTBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
3. W celu zawarcia umowy najmu Komisja tworzy listy - podstawową i rezerwową- zawierające kolejno zgłaszane wnioski na daną kategorię mieszkania. Kategoria mieszkania oznacza liczbę pomieszczeń mieszkalnych i jest niezależna od lokalizacji na danym pięttrze, za wyjątkiem mieszkań dla osób niepełnosprawnych, które zlokalizowane są wyłącznie na parterze.
4. W zasobach ŚTBS znajdują się kategorie mieszkań – jednopokojowe, dwupokojowe i trzypokojowe.
5. Przy ustalaniu list najmu należy brać pod uwagę kolejność na liście wniosków przy uwzględnieniu preferencji do najmu lokali.
6. Z preferencji do najmu mieszkań mogą skorzystać według następującej kolejności:
 - 1) osoby, które zostaną wskazane Komisji przez Burmistrza Świebodzina, pod warunkiem, iż spełniają warunki oraz kryteria określone w niniejszym Regulaminie i złożą wniosek w ŚTBS. Ilość mieszkań przyznanych preferencyjnie nie może przekroczyć 5 mieszkań rocznie,
 - 2) osoby, które posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu komunalnym i które złożą oświadczenie o rezygnacji z lokalu komunalnego po otrzymaniu lokalu w zasobach ŚTBS.
 - 3) osoby niepełnosprawne, posiadające orzeczenie o co najmniej umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.
 - 4) osoby zamieszkujące w budynkach ŚTBS, które złożyły podanie o zamianę lokali pod warunkiem,

iż spełniają kryteria określone w niniejszym Regulaminie. Podania te realizowane będą wg kolejności wpływu zgodnie z kategorią mieszkania do zamiany bez uwzględnienia lokalizacji za wyjątkiem osób niepełnosprawnych,

5) osoby fizyczne, które zawrą z ŚTBS umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą,

6) osoby fizyczne, dla których pracodawcy działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie,

7) powiat, gmina lub związek międzygminny, działając w celu podnajmowania lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z ŚTBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą

7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z sytuacji osobistej lub zdrowotnej, na umotywowany wniosek osoby zainteresowanej Komisja może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu.

§4

1. Komisja nie będzie rozpatrywała podań złożonych przez osoby zamieszkujące w budynkach ŚTBS, które złożyły podanie o zamianę mieszkań w tej samej kategorii za wyjątkiem osób niepełnosprawnych.

2. W przypadku złożenia podania o zamianę mieszkań między najemcami zamieszkującymi w zasobach ŚTBS i które nadal po zamianie będą zamieszkiwały przynajmniej 1 rok, Komisja może wyrazić zgodę na zawarcie nowych umów najmu po przeanalizowaniu i przeprowadzeniu wywiadu z osobami bezpośrednio zainteresowanymi, pod warunkiem, iż spełniają wszystkie warunki i kryteria określone w niniejszym Regulaminie. Powyższe zamiany mogą być dokonywane w przypadku zmiany kategorii mieszkania lub zmiany budynku.

3. Zamiana mieszkań jest możliwa między najemcami, którzy w okresie ostatnich 6 miesięcy nie zalegali z opłatami, za wyjątkiem najemców, którym Komisja wyraziła zgodę na zamianę mieszkania o mniejszym metrażu czy innej lokalizacji z uwagi na zadłużenie występujące wobec ŚTBS. Warunek o dotrzymywaniu terminów płatności w okresie trwania stosunku najmu nie dotyczy najemców, którzy otrzymali zgodę Komisji na zamianę lokalu mieszkalnego ze względu na wyjątkową sytuację - z przyczyn losowych.

4. Rezygnacja z propozycji zamiany mieszkania przez najemcę, który złożył podanie o zamianę mieszkania w budynku ŚTBS powoduje skreślenie tego podania z list na okres 2 kolejnych lat. Po w/w okresie najemca ten będzie mógł złożyć nowe podanie o zamianę.

5. W przypadku śmierci najemcy Komisja po przeanalizowaniu dokumentacji może zawrzeć umowę partycypacyjną i umowę najmu z osobą, która stale zamieszkuje i zamieszkiwała z najemcą przed jego śmiercią przynajmniej przez ostatnie 6 miesięcy. Osoba ta musi spełniać warunki i kryteria niniejszego Regulaminu oraz dokonać wpłaty partycypacji i kaucji.

6. W przypadku zgonu najemcy i opróżnieniu lokalu, ŚTBS rozlicza kaucję i partycypację w oparciu o przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 3 Tryb najmu mieszkań

§5

1. ŚTBS podaje do publicznej wiadomości w mediach lokalnych, w tym również na własnej stronie internetowej, informacje o swojej działalności związanej z budową mieszkań na najem oraz umożliwia zainteresowanym otrzymanie informacji pisemnej i elektronicznej o warunkach najmu mieszkań.
2. Osoba/y ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego w ŚTBS winna złożyć w siedzibie Spółki wniosek o najem mieszkania. Druk wniosku dostępny jest na stronie internetowej ŚTBS oraz w siedzibie Spółki.
3. Złożenie wniosku jest potwierdzane przez pracownika ŚTBS złożeniem pieczęci zaopatrzonej w datę i podpis. Wnioski przesłane pocztą są potwierdzone na egzemplarzu przychodzącym do siedziby ŚTBS w dniu ich otrzymania przez Spółkę. Złożonego wniosku nie można cedować na inne osoby ani instytucje.
4. Wszelkie zmiany we wniosku można dokonywać osobiście w biurze ŚTBS za zgodą wszystkich pełnoletnich osób ujętych we wniosku, składając podpis i datę dokonania zmiany .

§ 6

1. Spółka weryfikuje złożone wnioski pod względem formalnym, kompletności oraz spełnienia warunków najmu przez wnioskodawców.
2. Jeżeli wnioski zawierają braki, Spółka wzywa wnioskodawcę pisemnie do ich uzupełnienia w terminie nie dłuższym niż 14 dni. Wnioski, których braków nie usunięto w wyznaczonym terminie pozostawia się bez rozpoznania.
3. Wnioski spełniające wymagane kryteria Spółka przedkłada pod obrady Komisji.

§ 7

1. Zarząd Spółki zwołuje Komisję, która określa terminy i miejsce swoich obrad.
2. Komisja dokonuje analizy złożonych wniosków o najem mieszkań w ŚTBS, a następnie ustala listę podstawową oraz rezerwową przyszłych najemców.
3. Korespondencję pisemną w powyższej sprawie otrzymają osoby, które zostały umieszczone na liście podstawowej lub rezerwowej.
4. Komisja uzupełnia listę podstawową kolejnymi osobami z listy rezerwowej, jeżeli wystąpią rezygnacje osób z listy podstawowej
4. Po ustaleniu listy podstawowej, osoby na niej umieszczone są zobowiązane do zawarcia umowy partycypacyjnej z ŚTBS na budowę mieszkania danej kategorii. Zawarcie umów następuje w terminie do 30 dni od wezwania przez ŚTBS do zawarcia umowy.
5. Przyszły najemca dokonuje wpłaty ustalonej przez ŚTBS kwoty partycypacji w terminie i na zasadach określonych w tej umowie.

6. Niezawarcie umowy o partycypację lub nieuiszczenie kwoty partycypacji w całości powoduje skreślenie z listy podstawowej i wykluczenie z ubiegania się o lokal.

§ 8

1. ŚTBS ustala w drodze publicznego losowania lokalizację mieszkań (piętro, klatka schodowa i nr mieszkania) wg poszczególnych kategorii mieszkań w budynku, dla którego ustalono listę podstawową w celu zawarcia umowy najmu na mieszkanie. Losowanie wyznacza się w terminie 30 dni przed planowanym zasiedleniem lokali.

2. Do losowania zaproszeni są wszyscy umieszczeni na liście podstawowej.

3. Każdy umieszczony na liście podstawowej ma prawo osobiście uczestniczyć w losowaniu lokalizacji mieszkania (piętro, kl. schodowa i nr mieszkania) bez prawa głosu. Losowanie odbywa się w ten sposób, że osoby umieszczone na liście podstawowej, losują według pozycji na liście lokalizację mieszkania.

4. W przypadku nieobecności lub odmowy udziału w/w procedurze, losowanie za daną osobę przeprowadza przedstawiciel ŚTBS.

5. Z przebiegu losowania sporządza się protokół. W protokole umieszcza się nazwiska osób z listy podstawowej, które stawily się w dniu losowania, a także wyniki losowania.

6. Istnieje możliwość zamiany wylosowanej lokalizacji mieszkania (budynku, piętra, klatka schodowa i nr mieszkania) pomiędzy osobami zainteresowanymi. ŚTBS nie jest w tym przypadku stroną w/w sprawie i tylko powyższe uzgodnienie zainteresowanych osób akceptuje. Istnieje możliwość ograniczenia losowania tylko do mieszkań parterowych (losowanie klatki schodowej) dla osób legitymujących się stosownym zaświadczeniem o stopniu niepełnosprawności.

7. O wynikach losowania Spółka zawiadamia pisemnie osoby nieobecne podczas losowania.

8. Osoba/y, których lokalizacja mieszkania została ustalona w drodze losowania zobowiązane są do zawarcia umowy najmu lokalu w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia losowania albo zawiadomienia, w przypadku osób nieobecnych podczas losowania.

8. W przypadku nie podpisania umów najmu zgodnie z powyższymi zasadami przez osoby z listy podstawowej w terminie 30 dni od dnia losowania albo zawiadomienia, w przypadku osób nieobecnych podczas losowania, ŚTBS proponuje zwolnione mieszkania dla osób z listy rezerwowej wg kolejności ustalonej przez Komisję.

9. Niezawarcie umowy najmu powoduje skreślenie wnioskodawcy z list osób ubiegających się o mieszkania w ŚTBS. W tej sytuacji ŚTBS rozwiązuje umowę o partycypację bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz zwraca uiszczoną partycypację według zasad wskazanych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa społecznego.

§9

1. ŚTBS zawiera z przyszłymi najemcami, z którymi ustalono lokalizację mieszkań (budynek, klatkę schodową, piętro i nr mieszkania) umowy najmu i określa datę przekazania do użytkowania mieszkania oraz kwotę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.
2. Wpłata wskazanej przez ŚTBS kwoty kaucji musi nastąpić w terminie określonym umowie najmu. Do czasu uiszczenia kaucji ŚTBS powstrzymuje się z wydaniem lokalu.
3. Z czynności przekazania lokalu sporządza się protokół, który opisuje stan lokalu w chwili przekazania. Protokół podpisuje najemca i przedstawiciel ŚTBS.

§10

Przy zawieraniu umów najmu mieszkań stanowiących zasoby ŚTBS z przyszłymi najemcami oraz partycypantami, Zarząd ŚTBS zobowiązany jest do przestrzegania warunków określonych niniejszym Regulaminem.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§11

1. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do ŚTBS maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem nie może być większa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art.30 ust.5 pkt.2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw, lub 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa wyżej, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.
2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć towarzystwu deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania oraz informować ŚTBS niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie ŚTBS przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
4. W razie:
 - 1) nie złożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 2 albo,
 - 2) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą,ŚTBS wypowiada umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy użytkownik pozostający w lokalu zobowiązany jest płacić ŚTBS miesięcznie odszkodowanie za

korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana,

3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 11 ust. 3 lub gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie Świebodzina, ŚTBS może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny, albo wypowiedzieć umowę o najem.

§12

1. Regulowany czynsz najmu w zasobach mieszkaniowych ŚTBS jest ustalany przez Zgromadzenie Wspólników ŚTBS i jest kalkulowany tak, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez ŚTBS pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę zaciągniętych kredytów.

2. Zarząd ŚTBS przedstawia dla Zgromadzenia Wspólników propozycję wysokości czynszu regulowanego wraz z kalkulacją.

§13

Czynsz wolny najmu w zasobach mieszkaniowych ŚTBS jest ustalany przez Zarząd Spółki i kalkulowany jest tak, aby pokrywał wszystkie koszty. Wysokość tego czynszu ustalana jest za jeden metr kwadratowy zajmowanego lokalu. Stawka czynszu ustalana jest raz w roku do 31 marca i publikowana na stronie internetowej Spółki.

§14

Na wniosek osób, wobec których z powodu zaległości w opłatach wypowiedziano umowę najmu, ŚTBS może odstąpić od złożonego wypowiedzenia umowy najmu pod warunkiem zapłaty wszystkich zobowiązań łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań.

§15

1. Osoba fizyczna, która zawarła z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody Towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.

1(1). Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, składa wniosek o wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego do Towarzystwa. Wniosek jest składany na piśmie i winien zawierać co najmniej:

a/ wskazanie osoby fizycznej, która zamierza przenieść prawa i obowiązki;

b/ wskazanie osoby fizycznej, na którą przeniesienie praw i obowiązków ma nastąpić;

c/ oświadczenie osoby fizycznej, na którą przeniesienie praw i obowiązków ma nastąpić o woli zawarcia tej umowy i umowy najmu lokalu mieszkalnego;

d/ wniosek, o jakim mowa § 5 ust. 2 niniejszego Regulaminu osoby fizycznej, na którą przeniesienie

praw i obowiązków ma nastąpić;

e/ dokumenty i oświadczenia, o jakich mowa w § 11 ust. 3 niniejszego Regulaminu;

f/ uzasadnienie wniosku.

1(2). Przepis § 6 stosuje się odpowiednio.

1(3). Komisja rozpoznaje wniosek na posiedzeniu.

1(4). Komisja wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego bądź odmawia zgody na takie przeniesienie w drodze uchwały na piśmie. Uchwała nie podlega zaskarżeniu. Uchwała wiąże Towarzystwo w zakresie możliwości wyrażenia zgody na zawarcie umowy przeniesienia praw i obowiązków.

2. Osoba fizyczna, która zawarła z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody Towarzystwa podnajmować odpłatnie lub nieodpłatnie lokalu oddanego w najem. W przypadku stwierdzenia takiej okoliczności ŚTBS wypowiada umowę o najem bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§16

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem lub Umową Spółki stosuje się aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

§17

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników ŚTBS w Świebodzinie. Z tym dniem traci moc Regulamin Wynajmowania Mieszkań w zasobach Świebodzińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego z dnia 14 sierpnia 2000 r.