

**REGULAMIN
WYNAJMIOWANIA MIESZKAŃ
w zasobach
Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych -Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Sp. z o. o.**

§ 1.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Pyskowicach, zwane dalej Towarzystwem, działa na podstawie:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266, z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 15 września 2000 r.- Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz.1037, z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236),
 - ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
 - postanowień Umowy Spółki z niniejszym Regulaminem (tekst jednolity umowy Spółki).

§ 2.

1. Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Gminy Pyskowice. Towarzystwo wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Pyskowice na zasadach określonych w Ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Spółka określa kryteria pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań w zasobach Towarzystwa, uwzględniając, w zależności od zainteresowania lokalami:
 - a) osoby fizyczne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą, w wysokości nie przekraczającej 30% kosztów budowy danego lokalu,
 - b) osoby fizyczne wskazane przez pracodawców lub inne osoby prawne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali,
 - c) osoby fizyczne wybrane drogą losowania.

§ 3.

Po opracowaniu przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Pyskowicach 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 wynajmować 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. 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.

§ 5.

Towarzystwo może wynajmować 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.

Wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w Towarzystwie w Pyskowicach rozpatrywane są przez 5-osobową Komisję składającą się z 2-ch przedstawicieli Gminy Pyskowice wskazywanych przez Burmistrza Miasta, przedstawiciela miejscowego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz 2-ch przedstawicieli Towarzystwa.

2. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Przewodniczącego Komisji.
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.

§ 7.

1. Wnioski nie odpowiadające kryteriom, o których mowa w § 4, Komisja opiniuje odmownie z zastrzeżeniem § 5.
2. Od odmownej decyzji Komisji wstępnego zakwalifikowania wniosku do dalszego rozpatrzenia, przysługuje wnioskodawcy odwołanie do Rady Nadzorczej Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Pyskowicach.
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 ust. 1 określa umowa 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 postawienia do dyspozycji lokalu będzie mieć formę pisemną na adres wskazany we wniosku, a dodatkowo telefoniczną na wskazany numer telefonu.
4. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć :
 - postawienie przez Wynajmującego lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu,
 - podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
3. 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.

2. Najemca lokalu mieszkalnego w terminie podpisania umowy o najem, zobowiązany jest do wpłacenia na wyodrębniony rachunek Towarzystwa w Pyskowicach 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 1,0 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 z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 § 2 ust.2 lit. a, podlega zwrotowi w dniu zawarcia umowy najmu z następnym najemcą, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
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.
3. W przypadku zakończenia najmu i zdania lokalu do dyspozycji Towarzystwa kaucja, o której mowa w § 11 ust.2, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu.
4. 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.

§ 14.

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 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.

4. Jeżeli 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 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

6. 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 (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.) dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 15.

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.