

## **REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ**

### **w zasobach Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego**

#### **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

#### **z siedzibą w Czeladzi**

### **§ 1**

Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Czeladzi, zwana dalej Towarzystwem, działa na podstawie:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm. ),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm. ),
- ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U.z 1997 r.Nr 9, poz.43, z późn. zm. ),
- Kodeksu spółek handlowych,
- Kodeksu cywilnego
- postanowień aktu założycielskiego Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

### **§ 2**

1. Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Czeladź. Towarzystwo wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Czeladź na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Towarzystwo może zawierać z osobami fizycznymi i prawnymi umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, które przeznaczone będą do wynajmu na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz w niniejszym Regulaminie. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy tych lokali. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób fizycznych nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu.
3. Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. określa kryteria pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań w zasobach Towarzystwa uwzględniając w zależności od zainteresowania lokalami:
  - 1) osoby fizyczne, które zawrą z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą, w wysokości nie przekraczającej 30 % kosztów budowy tego lokalu;
  - 2) osoby fizyczne wskazane przez pracodawców lub inne osoby prawne, które zawrą z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali;
  - 3) osoby fizyczne, użytkujące lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, pod warunkiem jednak, iż w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
  - 4) pozostałe osoby fizyczne, według kolejności złożenia w Towarzystwie wniosków o najem lokali.

### **§ 3**

Po opracowaniu przez Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Czeladzi i przyjęciu do realizacji programu budownictwa mieszkaniowego oraz planu oddawania mieszkań,

Towarzystwo informuje poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Czeladź o terminie składania przez zainteresowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

#### § 4

Zarząd 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) 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 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 których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

#### § 6

1. Wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w Czeladzkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. rozpatrywane są przez pięcioosobową Komisję, składającą się z trzech przedstawicieli Gminy Czeladź wskazywanych przez Burmistrza Miasta Czeladź, jednego przedstawiciela miejscowego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz jednego przedstawiciela Towarzystwa.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
3. Komisję powołuje Prezes Zarządu Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
4. Komisja wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Komisji oraz Sekretarza Komisji. W toku prac komisji każdy Członek Komisji ma jeden głos.

#### § 7

1. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski o najem lokali mieszkalnych na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Przewodniczącego Komisji.
2. Komisja opiniuje wstępnie wnioski składane przez kandydatów do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady określone w niniejszym Regulaminie, ustalając listę uprawnionych do zawarcia umów najmu mieszkań, które będą realizowane w planowanej lokalizacji.

#### § 8

1. Wnioski nie odpowiadające kryteriom, o których mowa w § 4, Komisja załatwia odmownie z zastrzeżeniem § 5 niniejszego Regulaminu.
2. Od odmownej decyzji Komisji, o której mowa w § 8 ust.1, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
3. Odwołanie składa się za pośrednictwem Towarzystwa w terminie 7 dni od dnia otrzymania decyzji. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
4. Zakwalifikowane wstępnie przez Komisję wnioski brane są pod uwagę przy ustalaniu przez Komisję listy podstawowej osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu.
5. Osoby umieszczone na listach, z którymi nie zawarto umów najmu w danym budynku, mogą być ujęte na listach następnych budynków planowanych do realizacji, jeżeli w wyznaczonym przez Towarzystwo terminie potwierdzą podtrzymanie wniosku i istnienie warunków w nim zawartych.

#### § 9

Przy ustalaniu list osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu mieszkań w planowanych do realizacji lokalizacjach, Komisja uwzględnia w pierwszej kolejności wnioski według kryteriów i kolejności określonych w § 2 ust. 3 niniejszego Regulaminu.

#### § 10

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 określone w § 10 ust.1 niniejszego Regulaminu określa umowa zawarta pomiędzy wnioskodawcą a Towarzystwem na podstawie listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych w danej lokalizacji, zgodnie z § 9 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.

#### § 11

1. Najemca powinien objąć lokal mieszkalny z chwilą postawienia lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji. Przyjmuje się, że zawiadomienie o dacie objęcia lokalu będzie mieć formę pisemną i przesyłane będzie na adres wskazany we wniosku, a dodatkowo formę telefoniczną - na wskazany we wniosku numer telefonu.
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
  - postawienie, przez wynajmującego, lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu oraz
  - 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 zameldowania się w lokalu na pobyt stały oraz do faktycznego zamieszkania w lokalu
4. Nie objęcie 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 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.

#### § 12

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, Kodeksu cywilnego oraz niniejszego Regulaminu. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.
2. Najemca lokalu mieszkalnego w dniu podpisania umowy o najem, zobowiązany jest do wpłacenia na wyodrębniony rachunek Towarzystwa w Czeladzi kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala Zarząd Towarzystwa. Kaucja nie może przekraczać 12- krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

#### § 13

1. Stawki czynszu za 1 (jeden) m<sup>2</sup> 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 § 13 ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według 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 dwa razy w roku.

#### § 14

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, kwota partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2 niniejszego Regulaminu 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 powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
3. W przypadku zakończenia najmu i przekazania lokalu do dyspozycji Towarzystwa, kaucja podlega zwrotowi w terminie jednego 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.

#### § 15

1. Najemca jest obowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku kalendarzowego, 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:
  - 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 płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;
  - 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w § 15 ust. 1, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 4 pkt 2) niniejszego Regulaminu, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz § 13 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
4. Postanowienia §15 ust. 3 pkt 2 niniejszego Regulaminu stosuje się również w przypadku, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
5. 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 udostępnienia na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm. ) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

#### § 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie akty prawne wskazane w §1 niniejszego Regulaminu w kolejności tam wymienionej oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

