

## **REGULAMIN PRZYDZIAŁU MIESZKAŃ WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO DOMBUD SP. Z O.O. W KATOWICACH**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Regulamin niniejszy określa zasady dysponowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobów mieszkaniowych będących własnością Towarzystwa Budownictwa Społecznego DOMBUD Sp. z o.o. w Katowicach (zwanego dalej TBS), przyjęte uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 października 2005 r. (akt notarialny – Rep. A numer 7295/X/2005).
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), 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 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. 2000 r. Nr 62 poz. 719 z późn. zm.) oraz Umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 23 października 2001 r., powołującą do życia TBS DOMBUD Sp. z o. o. w Katowicach [Akt notarialny z dnia 23.10.2001 r. – Rep. A nr 6973/2001, zmienioną uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 października 2005 r. (akt notarialny – Rep. A numer 7295/X/2005)] – zwanej dalej Umową Spółki.

#### **§ 2**

1. W celu realizacji zasad, o których mowa § 1 pkt 1 regulaminu oraz na podstawie § 8 pkt 7 Umowy Spółki, Zarząd TBS powołuje 3-osobową Komisję.
2. Nadzór nad prawidłową realizacją powyższych zasad sprawuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza pełni również funkcje organu odwoławczego w sprawach dotyczących prac Komisji i decyzji podejmowanych przez Zarząd. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.

## **Rozdział II**

### **Zasady zasiedlania mieszkań w nowych przedsięwzięciach inwestycyjno-budowlanych**

#### **A) Warunki podstawowe**

##### **§ 3**

1. Mieszkanie należące do zasobów mieszkaniowych TBS może być wynajęte wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli osoba ta oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
2. TBS 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 lub świadczeniem przez tą osobę pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów TBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
3. Dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie może przekroczyć 1,3 (jeden i trzy dziesiąte) przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż o:
  - 20% (dwadzieścia procent) w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - 80% (osiemdziesiąt procent) w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - dalsze 40% (czterdzieści procent) na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
4. TBS zobowiązany jest do udostępnienia osobom, o których mowa w pkt 1-3 mieszkania o powierzchni odpowiadającej potrzebom tych osób, proponując najem lokalu pozwalającego na przestrzeganie zasady, że wysokość czynszu za ten lokal nie powinna przekraczać 30 % dochodu gospodarstwa domowego.
5. Z zastrzeżeniem pkt 4, powierzchnia wynajmowanego mieszkania winna spełniać wymogi zawarte w przepisach rozporządzenia, o którym mowa w § 1 pkt 2 regulaminu, określających minimalną powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego oddawanego w najem gospodarstwom domowym o określonej liczbie osób. Zarząd TBS w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na wynajem lokalu o powierzchni mniejszej niż minimalna.
6. Postanowienia zawarte w pkt. 1-5 stosuje się także przy wynajmowaniu lokali osobom wskazanym przez dotychczasowych najemców (zamiany) lokali.

#### **B) Kryteria i tryb wynajmu mieszkań**

##### **§ 4**

1. Zasoby mieszkaniowe, wybudowane przez TBS z udziałem środków finansowych pozyskiwanych w oparciu o zawarte umowy w sprawie partycypacji osób fizycznych lub prawnych w koszcie budowy lokali oraz w oparciu o umowy zawarte z udziałowcami, wynajmowane są przez Zarząd TBS osobom wskazanym jako najemcy w tych umowach w pierwszej kolejności.
2. Pula lokali mieszkalnych przyznanych innym podmiotom na podstawie umów zawartych przez Zarząd TBS, rozdzielana jest na podstawie zasad przewidzianych w tychże umowach.
3. Lokale mieszkalne nierozdysponowane w sposób wskazany w pkt 1 i 2, udostępniane są na zasadach podanych w § 5.

## § 5

1. Zarząd TBS podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w lokalnej prasie lub w innych mediach, informację o przyjmowaniu wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych oraz termin, od którego podpisywane będą umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych realizowanych przez TBS.
2. Wnioski, wraz z deklaracją o dochodach oraz oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, rozpatrywane są niezwłocznie po ich złożeniu w siedzibie TBS.
3. Przy ocenie ustawowo określonych warunków zawarcia umowy najmu z konkretnym wnioskodawcą Komisja, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 i 2 oraz § 3, bierze pod uwagę następujące kryteria:
  - a) przebywanie w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi;
  - b) utrata mieszkania w wyniku klęski żywiołowej: powodzi, huraganu osuwiska ziemnego – niezależnie od miejsca dotychczasowego zamieszkania;
  - c) zamieszkiwanie w budynkach, w których w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub zdrowia;
  - d) zamieszkiwanie w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego lub w związku z planowaną inwestycją albo remontem kapitalnym;
  - e) zamieszkiwanie w budynkach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych na podstawie decyzji o przydziale;
  - f) zamieszkiwanie dotychczas w lokalach, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> (pięć metrów kwadratowych) powierzchni mieszkalnej.
  - g) uzyskiwane dochody w stosunku do opłat za dany lokal,
  - h) okres zamieszkiwania w miejscowości, gdzie znajdują się zasoby mieszkaniowe TBS,
  - i) brak możliwości wspólnego zamieszkiwania, zwłaszcza młodych rodzin, a także zamieszkiwanie w budynkach mieszkalnictwa zbiorowego,
  - j) względy społeczne określane bliskością zamieszkiwania wstępnych i zstępnych,
  - k) zamieszkiwanie w zasobach TBS, lub w budynkach, w których TBS posiada udziały, a osoba deklaruje pozostawienie zajmowanego lokalu do dyspozycji TBS.
4. Wynajem lokali mieszkalnych następuje na podstawie wniosku pozytywnie zaopiniowanego przez komisję oraz umowy o partycypację lub oświadczenia partycypanta wskazującego osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu.
5. W imieniu TBS umowy najmu zawiera Zarząd, dostosowując propozycje najmu do kategorii wynajmowanych mieszkań, uwzględniając w miarę możliwości potrzeby zgłoszone przez zainteresowanych najmem, dotyczące kondygnacji i cech mieszkania.
6. Zarząd TBS może odmówić zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli w dniu zawarcia umowy, osoba lub osoby zgłoszone do wspólnego mieszkania nie spełniają warunków określonych w § 3 pkt. 1- 4.

## § 6

1. Zarząd TBS może zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań dla wskazanych przez nie osób trzecich – przyszłych najemców lokali.
2. Osoby fizyczne mogą zawierać z TBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, których będą najemcami.

3. Umowa w sprawie partycypacji określa wzajemne zobowiązania TBS i Partycypanta, w tym sposób rozliczeń oraz szczególne warunki najmu dla wskazanych na tej podstawie osób, przyznane w zamian za udział w kosztach budowy mieszkania.
4. Szczególne prawa przyznane w zamian za udział w kosztach budowy mieszkania dotyczyć mogą w szczególności:
  - kilkakrotnego prawa wskazania najemcy,
  - okresowego prawa wskazania najemcy,
  - obniżenia wysokości kaucji zabezpieczającej najem,
  - pierwszeństwa w ubieganiu się o lokal dla wskazanej osoby w następnych przedsięwzięciach inwestycyjno-budowlanych,
  - prawa do obniżenia wysokości partycypacji, w wypadku zawierania kolejnej umowy o partycypację,
  - odstępstw w zakresie stosowania przepisów ujętych w § 3 pkt 4.
4. Wysokość partycypacji określa uchwała Zgromadzenia Wspólników zatwierdzająca program i sposób finansowania określonego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
5. W uzasadnionych przypadkach Zgromadzenie Wspólników może podjąć uchwałę upoważniającą Zarząd do zawarcia umowy najmu z osobą, która nie podpisała z TBS umowy o partycypację lub też nie została wskazana na podstawie oświadczenia partycypanta, o którym mowa w § 5 pkt 4 regulaminu.
6. Zarząd TBS może odmówić zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli w dniu zawarcia umowy wskazana osoba, a także osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, nie spełniają warunków określonych w § 3 pkt. 1-4 niniejszego regulaminu. Do stosunków najmu stosuje się także zapisy § 3 pkt 5 regulaminu.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zasiedlania zwalnianych mieszkań**

#### **§ 7**

1. Podstawą do ustalenia przez Zarząd TBS prawa najmu do lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców, jest oświadczenie partycypanta o wskazaniu następnego najemcy lub umowa o partycypację, z której wynika zobowiązanie do zawarcia umowy najmu z nowym partycypantem - najemcą.
2. Osobom, którym zostanie przyznane prawo najmu lokalu, a także osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, muszą spełniać wymogi określone w § 3 pkt 1-4 regulaminu.

### **Rozdział IV**

#### **Zamiany mieszkań**

#### **§ 8**

1. Na uzasadniony wniosek, Zarząd TBS może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu osobie wskazanej przez jego dotychczasowego najemcę, pod warunkiem, że wskazana osoba opłaca regularnie zobowiązania z tytułu użytkowania lokalu u dotychczasowego zarządcy. Taki tryb udostępniania lokali nie jest zamianą w rozumieniu zapisów art. 6.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Wynajęcie lokalu w nowym przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym, w zamian za pozostawienie do dyspozycji TBS dotychczas zajmowanego lokalu nie jest zamianą w rozumieniu zapisów ustawy wymienionej w ust. 1.

## **Rozdział V**

### **Kaucje mieszkaniowe**

#### **§ 9**

1. Wysokość kaucji zabezpieczającej za najem w zasobach mieszkaniowych TBS wynosi dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego wg stawek obowiązujących w dniu zawierania umowy.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd TBS może ustalić niższą od podanej w pkt 1 wysokość kaucji zabezpieczającej.
3. Kaucje mieszkaniowe mogą być wpłacane ratami. Zasady wnoszenia rat określone są indywidualnie przez Zarząd TBS na wniosek ubiegającego się o najem.
4. Zwoloryzowana kwota kaucji podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynikających z tytułu najmu lokalu. Sposób waloryzacji kaucji określony jest w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział VI**

### **Pozostałe zasady najmu lokali mieszkalnych**

#### **§ 10**

1. Osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu TBS przedstawia propozycję dotyczącą typu lokalu i jego lokalizacji, określając przypuszczalny termin zawarcia umowy najmu.
2. Wydanie przedmiotu umowy najmu uzależnione jest od spełnienia w terminach określonych przez Zarząd TBS, wymaganych warunków finansowych oraz uregulowanie spraw formalnych i finansowych najemcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, związanych z dotychczas zajmowanymi lokalami.

#### **§ 11**

1. Najemca powinien objąć wynajęte mieszkanie przed upływem 14 dni, licząc od daty pozostawienia mieszkania do jego dyspozycji, tj. daty odbioru pisemnego powiadomienia o wyznaczonej dacie przeglądu udostępnianego lokalu, w celu spisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
  - a) podpisanie umowy najmu,
  - b) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego,
  - c) przedłożenie dokumentu potwierdzającego brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub też oświadczenie, że posiadany tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jest związany ze świadczeniem pracy,
  - d) wpłatę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu.
3. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w pkt 1 powoduje wygaśnięcie prawa do mieszkania i tym samym unieważnienie umowy najmu.
4. Na uzasadnioną prośbę najemcy Zarząd TBS może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dłużej jednak niż o jeden miesiąc. Za uzasadnioną uznaje się przede wszystkim prośbę o rozłożenie kaucji na raty.

## **Rozdział VII**

### **Przepisy przejściowe i końcowe.**

#### **§ 12**

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu mogą wstąpić osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, nabywając uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem pod warunkiem, że zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
2. Z osobami, które pozostały w lokalu po jego opróżnieniu i wymeldowaniu się przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu lokalu pod warunkiem, że:
  - a) zamieszkiwały w tym lokalu do chwili opuszczenia go i wymeldowania się przez najemcę, przez okres nie krótszy niż 5 lat,
  - b) spełniają warunki podane w § 3 pkt 1-4 regulaminu,
  - c) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - d) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
  - e) opłacają odszkodowanie wyliczone według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Były najemca, który zamieszkuje w lokalu TBS bez tytułu prawnego może wystąpić o przywrócenie prawa najmu. W wypadku, gdy wobec tej osoby wszczęto postępowanie sądowe lub administracyjne, właściwym organem rozpatrującym wnioski o przywrócenie prawa najmu jest Rada Nadzorcza, w pozostałych przypadkach wnioski rozpatruje Zarząd TBS.

#### **§ 13**

Zmiana niniejszego regulaminu może nastąpić jedynie na podstawie stosownej uchwały Zgromadzenia Wspólników TBS.