

**Regulamin
Wynajmowania lokali mieszkalnych w zasobach
Sycowskiego TBS Sp. z o. o. w Sycowie**

I POSTANOWIENIA WSTĘPNE.

§ 1

Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych w zasobach Sycowskiego TBS Sp. z o. o. zwany dalej Regulaminem, określa:

1. podstawy prawne najmu,
2. warunki i kryteria najmu,
3. zasady najmu,
4. uprawnienia i zadania organów Spółki,
5. rodzaje i wzory obowiązującej (stosowanej) dokumentacji,
6. przebieg doboru najemców,
7. podstawy zawierania i tryby rozwiązywania umów.

§ 2

Pod n/w pojęciami należy rozumieć:

1. lokal mieszkalny- mieszkanie czynszowe Sycowskiego TBS Sp. z o. o.
2. Sycowskie TBS Sp. z o. o. lub Spółka- Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sycowie.
3. Wnioskodawca- osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego na zasadzie umowy najmu.
4. Wynajmujący- Sycowskie TBS Sp. z o. o.
5. Najemca- osoba fizyczna, z którą została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego.

II PODSTAWY PRAWNE

§ 3

Podstawy prawne dla postanowień Regulaminu stanowią:

1. Akt Założycielski Spółki- w zakresie:
 1. kaucji zabezpieczającej pokrycie kosztów z tytułu najmu lokalu
 2. organu uprawnionego do rozpatrywania wniosków o najem lokali.
2. Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995r.- w zakresie:
 1. podstawowych zasad i warunków najmu

2. maksymalnej wysokości czynszu
3. podstaw i trybów wypowiedzania umów najmu
3. Ustawa o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21.06.2001r.- w zakresie:
 1. wymaganego miesięcznego dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego.
 2. sposobu deklarowania i wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego.
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. w zakresie:
 1. terminów wypowiedzania wysokości czynszów,
 2. warunków i terminów wypowiedzania najmu,
 3. terminu zwrotu kaucji,
 4. należnych odszkodowań z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.
5. Kodeks cywilny- w zakresie umowy najmu.
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 04.07.200r.- w zakresie liczby osób zasiedlenia początkowego.

§ 4

Lokale mieszkalne Sycowskiego TBS Sp. z o. o. nie tworzą i nie wchodzi w mieszkaniowy zasób gminy oraz nie podlegają Ustawie o ochronie praw lokatorów w zakresie maksymalnej wysokości czynszu.

III WARUNKI I KRYTERIA NAJMU

§ 5

Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane wyłącznie:

1. Wnioskodawcom i osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, które w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Sycowa.
2. Wnioskodawcom i osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,30 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Województwie Dolnośląskim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego o więcej niż:
 1. 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 2. 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 3. dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
3. Wnioskodawcom, których miesięczny dochód w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, przekracza:
 1. 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 2. 120% najniższej emerytury w gospodarstwach pozostałych.
4. Wnioskodawcom, którzy spełniają poniższe kryteria:

Kategoria mieszkania	Liczba pokoi	Powierzchnia Minimalna (m ²)	Zasiedlenia Początkowe (osoby)
1	2	3	4
1P	1	32	1 lub 2
2Pm	2	44	3
2Pd	2	50	4
3Pm	3	63	5
3Pd	3	69	6
4P	4	76	6

Liczę osób zasiedlenia początkowego można zmniejszyć, z *wyjątkiem kategorii mieszkania 1p*, o 1.

§ 6

1. Spośród osób spełniających warunki określone w §5 pierwszeństwo w najmie lokali mieszkalnych przysługuje:
 1. Najemcom, którzy zobowiążą się do pozostawienia do dyspozycji Miasta i Gminy Syców dotychczas zajmowanych samodzielnych lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych na podstawie pisemnego zobowiązania potwierdzonego przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta i Gminy.
 2. Wnioskodawcom zamieszkującym w trudnych warunkach mieszkaniowych, (przebywają w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi, zamieszkują w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego, zamieszkują w lokalach, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej) na podstawie pisemnego zaświadczenia Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
 3. Wnioskodawcom, którzy ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędni dla Miasta i Gminy Syców- na pisemny wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Syców.
2. W następnej kolejności najem lokali mieszkalnych przysługuje:
 1. Najemcom lokali położonych w budynkach komunalnych na terenie Miasta i Gminy Syców, które są przeznaczone do remontu lub wyburzenia na podstawie decyzji właściwego organu i pisemnego zaświadczenia Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
 2. Wnioskodawcom, którzy zgłosili do zasiedlenia początkowego większą liczbę osób.
 3. Wnioskodawcom, którzy opuścili domy dziecka lub rodziny zastępcze na podstawie zaświadczenia uprawnionego organu lub placówki opiekuńczej.
 4. Wnioskodawcom, którzy posiadają najwyższy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego.

IV ZASADY NAJMU

§ 7

Lokale mieszkalne, stanowiące zasoby mieszkaniowe Sycowskiego TBS Sp. z o. o. mogą być wynajmowane wyłącznie osobom fizycznym.

§ 8

1. Umowy najmu mogą być zawarte tylko z osobami umieszczonymi na liście zatwierdzonej przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Najem lokalu mieszkalnego jest uwarunkowany wpłaceniem kaucji w wysokości 12- sto miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

§ 9

1. Najemca lokalu mieszkalnego jest obowiązany do:
 - 1) składania Wynajmującemu raz na 2 lata w terminie do 30 kwietnia danego roku deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim,
 - 2) niezwłocznego informowania Wynajmującego o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Sycowa.
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie Wynajmującego przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

§ 10

1. Wysokość rocznego czynszu ustala się na poziomie 4% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. Wartość odtworzeniową lokalu określa iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego dla III kwartału w Województwie Dolnośląskim.
3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z corocznych naliczeń, nie stanowi podstawy do jego wypowiedzania przez Wynajmującego.

§ 11

W czynszu uwzględnia się odpis na remonty zasobów mieszkaniowych Sycowskiego TBS Sp. z o.o.

V UPRAWNIENIA I ZADANIA ORGANÓW SPÓŁKI

§ 12

1. Zgromadzenie Wspólników uprawnione jest do:
 - 1) powołania komisji, o której mowa w § 15, oraz wskazania jej przewodniczącego,
 - 2) ustalenia stawki czynszu za 1 m² p. u. 1. m.,
 - 3) zatwierdzenia:
 - regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych w zasobach Sycowskiego TBS Sp. z o. o. wraz z załącznikami,
 - ostatecznej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych

2. Decyzje w w/w sprawach Zgromadzenie Wspólników podejmuje w formie uchwał.

§ 13

1. Zarząd Sycowskiego TBS Sp. z o. o. jest zobowiązany do:
 - 1) prowadzenia i przechowywania dokumentacji związanej z najmem lokali,
 - 2) naliczania kosztów eksploatacji i wysokości czynszów, w tym ustalania wysokości odpisu na remonty,
 - 3) naliczania wysokości kaucji, jej rozliczania i wypłacania Najemcom po opróżnieniu lokalu,
 - 4) zawierania i wypowiedzania umów najmu lokali mieszkalnych,
 - 5) sprawowania bieżącego nadzoru nad zgodnością użytkowania zasobów mieszkaniowych Sycowskiego TBS Sp. z o. o. z obowiązującym regulaminem w przedmiotowej sprawie.
2. Realizacja zadań określonych w ust. 1 pkt. 2 i 3 należy udokumentować sporządzoną kalkulacją kosztów.

VI RODZAJE I WZORY OBOWIĄZUJĄCEJ DOKUMENTACJI

§ 14

Przy najmie lokali mieszkalnych obowiązuje stosowanie następującej dokumentacji:

1. Wzór wniosku o najem mieszkania stanowiący załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. Wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego stanowiącej załącznik nr 2 do Regulaminu.
3. Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiący załącznik nr 3 do Regulaminu.

VII DOBÓR NAJEMCÓW

§ 15

1. Wnioski o najem mieszkania składa się na obowiązujących formularzach, w terminie wyznaczonym przez Zarząd Sycowskiego TBS Sp. z o. o.
2. Wnioski o najem lokali mieszkalnych rozpatruje 4- osobowa komisja składająca się z:
 - 1) 1 przedstawiciela gminy wyznaczonego przez Zgromadzenie Wspólników
 - 2) 1 przedstawiciela organu opieki społecznej wyznaczonego przez M-G Ośrodek Pomocy Społecznej
 - 3) 2 przedstawicieli Sycowskiego TBS Sp. z o. o. wyznaczonych przez Zarząd Spółki.
3. Członkami komisji nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej.

§ 16

Projekt listy osób zakwalifikowanych przez komisję do zawarcia umowy najmu podlega niezwłocznie ogłoszeniu przez Zarząd Sycowskiego TBS Sp. z o. o. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki na okres 14 dni.

§ 17

1. Osoby, których wnioski nie zostały uwzględnione przez komisję, mogą składać odwołanie do Zarządu na adres Spółki w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia listy.
2. Odwołania złożone po upływie terminu, o którym mowa w ustępie 1 nie podlegają rozpatrzeniu.
3. Zarząd rozpatruje odwołania pod kątem zgodności z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
4. W przypadku uzasadnionego odwołania, wynikającego z naruszenia obowiązujących zasad, warunków lub procedur, Zarząd przekazuje listę komisji do ponownego rozpatrzenia.

§ 18

Ostateczna lista osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych podlega ogłoszeniu przez Zarząd w sposób określony w § 16.

VIII ZAWIERANIE I ROZWIĄZYWANIE UMÓW NAJMU

§ 19

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawiera się tylko z osobami umieszczonymi na liście zatwierdzonej przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Zawarcie umowy uzależnia się od wpłacenia kaucji w wysokości i terminie określonym przez Zarząd Sycowskiego TBS Sp. z o. o.
3. Umowę najmu zawiera na czas nieoznaczony, chyba że Najemca żąda jej zawarcia na czas oznaczony.
4. Z osobami określonymi w § 6 ust. 2 pkt. 1 umowy najmu zawiera się na czas oznaczony z możliwością ich przedłużenia.
5. Integralną część umowy stanowi Regulamin użytkowania lokali mieszkalnych w zasobach Sycowskiego TBS Sp. z o. o.

§ 20

Rozwiązanie- wypowiedzenie umowy najmu następuje w następujących przypadkach:

1. Jeżeli Najemca nie złożył deklaracji, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt. 1 Regulaminu, w wyznaczonym terminie.
Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności na 3 m- ce naprzód na koniec m- ca kalendarzowego.
2. Jeżeli Najemca wykazał w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 5 ust. 2.