

**Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w zasobie
Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
„Wspólny Dom” Spółka z o.o. w Starachowicach
NR 2 (obowiązuje dla umów najmu zawieranych od 25.10.2015 roku)**

§ 1

Niniejszy regulamin opracowano i przyjęto na podstawie § 7 Aktu założycielskiego Starachowickiego TBS „Wspólny Dom” Sp. z o.o. z dnia 18 marca 1998 roku – tekst jednolity: z dnia 08.06.2004 roku (Rep. A 2730/2004) , ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz.255 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 z późniejszymi zmianami).

§ 2

Lokale mieszkalne tworzące zasób Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” Sp. z o.o. budowane są z udziałem:

- finansowania zwrotnego przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych,
- kredytów komercyjnych,
- środków Gminy Starachowice,
- środków partycypantów,
- środków własnych Spółki.

§ 3

Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.

§ 4

1. Lokale mieszkalne należące do zasobu Spółki mogą być wynajmowane wyłącznie osobom fizycznym, bądź Gminie Starachowice na zasadach określonych w umowie.

2. Poza najemcami prawo korzystania z lokali w zasobie Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa społecznego mają wyłącznie osoby zgłoszone przez najemcę do wspólnego zamieszkiwania z zastrzeżeniem ust. 3 i § 5 ust. 5.

3. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny gminie Starachowice w celu podnajmowania tego lokalu osobom fizycznym.

§ 5

1. Mieszkanie w zasobach Spółki może być wynajęte, o ile dochód gospodarstwa domowego najemcy zagwarantuje płatność czynszu i innych opłat za świadczenia, tj. gdy dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego z roku poprzedzającego rok, w którym rozpatrywany jest wniosek o najem, nie jest niższy niż:

a) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,

c) 135 % najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,

d) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym i większym

i nie wyższy niż określony zgodnie z art.30 ust 1pkt2 lub 3 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Mieszkanie w zasobach Spółki może być wynajęte, jeżeli osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

3. W przypadku osiągnięcia w czasie najmu dochodów niższych niż określone w pkt. 1 a – d, Zarząd Spółki może podjąć decyzję o niewypowiedaniu umowy najmu pod warunkiem terminowego regulowania wszystkich opłat z tytułu najmu.

4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa dla najemców spełniających kryteria określone w pkt.1 są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników.

5. Bez zgody Spółki najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

6. Przez kwotę najniższej emerytury o której mowa w ust. 1, rozumie się kwotę najniższej emerytury ustalonej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych na podstawie ustawy z dnia 17

grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1440 z późniejszymi zmianami) według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok, w którym rozpatrywany jest wniosek.

§ 6

1. Wnioski o najem przyjmowane są na bieżąco w Sekretariacie Spółki.
2. Złożony wniosek jest ważny pół roku. Składający wniosek jest zobowiązany do złożenia (bez wezwania) po upływie 6 m-cy uaktualnionego wniosku. Brak złożenia uaktualnionego wniosku oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu.
3. Wszystkie złożone ważne wnioski są rozpatrywane przez komisję powołaną przez Zarząd Spółki w każdym przypadku zwolnienia się lokalu lub wybudowania nowych lokali mieszkalnych.
4. W przypadku oddania do użytkowania nowego budynku Zarząd spółki podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, informację o możliwości złożenia wniosku o najem w terminie co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem ich rozpatrywania.
5. W ogłoszeniu o możliwości składania wniosków zamieszcza się:
 - a) wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych pod wynajem,
 - b) kwotę czynszu i zaliczek na poczet pozostałych opłat za media,
 - c) termin rozpatrzenia wniosków,
 - d) dane dotyczące wysokości dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu,
 - e) dane dotyczące koniecznych warunków formalnych pisemnego wniosku.
6. Wzór pisemnego wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu. Wraz z wnioskiem składane jest Oświadczenie stanowiące załącznik Nr 2.

§ 7

Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych w Spółce dokonywana będzie przez w/w Komisję w następującej kolejności:

1. Osoby fizyczne wskazane przez pracodawców partycypujących w kosztach budowy lokali lub osoby prawne partycypujące w kosztach budowy lokalu,
2. Osoby fizyczne partycypujące w kosztach budowy lokali, których będą najemcami, z uwzględnieniem wysokości wpłat partycypacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali, a dla jednakowych wpłat wg kolejności złożonych wniosków,
3. Gmina Starachowice,
4. Osoby fizyczne nie partycypujące w kosztach budowy w następującej kolejności:
 - Osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność miasta lub gminy, które zobowiązały się wyzbyć tytułu prawnego do tego lokalu, do dnia objęcia lokalu w zasobie Spółki,
 - Osoby fizyczne umieszczone na listach osób uprawnionych do objęcia lokalu komunalnego, sporządzonych zgodnie zuchwałą Rady Miasta w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, spełniające kryteria określone w § 5 pkt.1,
 - Pozostałe osoby fizyczne nie partycypujące w kosztach budowy wg kolejności złożonych wniosków.

§ 8

1. W przypadku posiadania lokali przeznaczonych na wynajem rozpoczyna się procedurę kwalifikacji rozpatrując wszystkie złożone ważne wnioski.
2. Komisja informuje wszystkie osoby, które złożyły ważne wnioski o konieczności dostarczenia w terminie 14 dni aktualnych zaświadczeń wydanych przez Urząd Skarbowy o dochodzie/ach za rok poprzedzający rok w którym składane są zaświadczenia (zawierające w swojej treści dochody, koszty uzyskania i składki na ubezpieczenie społeczne ZUS). Z faktu poinformowania sporządza się notatkę.
3. Gdy osoba poinformowana o konieczności złożenia zaświadczeń o których mowa w pkt. 2, mimo złożenia aktualnego wniosku nie jest zainteresowana wynajmem mieszkania, złożony wniosek traktuje się jako nieważny przy rozpatrywaniu wniosków o wynajem aktualnie oferowanych mieszkań.

4. Po zakończeniu procedury kwalifikacji, komisja tworzy projekt osób zakwalifikowanych do objęcia lokali w Spółce. Lista zostaje umieszczona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki i Urzędu Miasta.

5. W terminie 14 dni od daty zamieszczenia listy, osobom, które nie zostały zamieszczone na liście przysługuje prawo wystąpienia za pośrednictwem Zarządu Spółki do komisji, o ponowne rozpatrzenie wniosku. Wnioski o ponowne rozpatrzenie złożone po upływie terminu, o którym mowa powyżej nie podlegają rozpatrzeniu.

6. W przypadku gdy złożony jest tylko jeden ważny wniosek z grupy uprawnionych według kolejności określonej w § 7 nie stosuje się regulacji określonych w pkt. 5 i 7.

7. Komisja jest zobowiązana rozpatrzyć wystąpienia, o których mowa w pkt.5 oraz poinformować zainteresowanych w terminie do 30 dni od daty złożenia wniosku w tej sprawie.

§ 9

Po rozpatrzeniu wystąpień, o których mowa w §8 pkt.5, projekt listy osób zakwalifikowanych do podpisania umowy najmu, staje się listą ostateczną.

§ 10

1. Z osobami znajdującymi się na liście ostatecznej zostaną zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

2 Umowa najmu lokalu zawierana przez spółkę zawiera obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucję stanowi kwota 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. W razie opróżnienia lokalu kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu z wymagalnymi, a nie uiszczonymi przez najemcę roszczeniami spółki.

4. Kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać dwunastokrotności kwoty miesięcznego czynszu ustalonego zgodnie z § 5 pkt 4. obowiązującego w tym dniu.

5. Część kaucji pozostawia się do dnia rozliczenia mediów dla pokrycia przewidywanych niedopłat i ewentualna nadwyżka pozostawionej kwoty ponad kwotę niedopłaty jest zwracana na rachunek najemcy w ciągu 30 dni od dnia rozliczenia mediów.

§ 11

1. Najemca jest obowiązany składać do Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim wraz z zaświadczeniami z właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów (zawierającymi w swojej treści dochody, koszty uzyskania i zapłacone składki ZUS na ubezpieczenie społeczne) uzyskanych przez tę osobę oraz pełnoletnie osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania oraz niezwłocznie (nie później niż w terminie 7 dni) informować o fakcie uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Zawiadomienie o konieczności złożenia deklaracji wraz ze wzorem deklaracji (Załącznik Nr 3 do niniejszego Regulaminu) przesyła się najemcom w terminie do końca marca.

3. 1. W razie:

a. złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiada 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;

b. gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w pkt 1, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i stosować czynsz wolny w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników, w przypadku złożenia deklaracji po terminie, zaprzestanie naliczenia czynszu wolnego następuje począwszy od następnego miesiąca po miesiącu w którym najemca złożył deklarację dokumentującą spełnienie warunków określonych w § 5 pkt 1 i 2;

c. gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust. 1 pkt 2 lub 3 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w tym przepisie;

d. gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu i stosuje czynsz wolny w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników lub wypowiada umowę najmu. 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;

3.2 W przypadkach określonych w pkt 3 ppkt.1. lit. b-d przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

3.3 W przypadku, o którym mowa w pkt 3 ppkt. 1. lit. c, towarzystwo może, na wniosek najemcy, skrócić okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w art. 30 ust. 1 pkt 2 lub 3 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, towarzystwo ustala stawkę czynszu w wysokości określonej w § 5 pkt 4 lub gdy przekraczają ale są niższe niż w poprzednio złożonej deklaracji w wysokości ustalonej zgodnie z § 11 pkt 3 ppkt. 1 lit. c niniejszego regulaminu. Nowa stawka czynszu obowiązuje od następnego miesiąca po złożeniu nowej deklaracji.

3.4 W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust. 1 pkt 2 lub 3 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną w tym przepisie, towarzystwo wypowiada umowę najmu.

§ 12

1. Regulamin niniejszy stosowany jest do umów najmu lokali mieszkalnych w zasobie Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” sp. z o.o. w Starachowicach zawartych od dnia 25 października 2015 roku.

2. Do umów najmu lokali mieszkalnych w zasobie Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego stosuje się poprzednio obowiązujący „Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w zasobie Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” Spółka z o.o. w Starachowicach” który otrzymuje nazwę: „Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w zasobie Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” Spółka z o.o. w Starachowicach Nr 1”. Z tym, że do ustalenia limitu dochodów wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej, w brzmieniu dotychczasowym, przyjmuje się na podstawie ogłoszenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 w brzmieniu określonym Ustawą z dnia 10 września 2015 roku o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1582).

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednie zapisy Aktu Założycielskiego spółki i przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 13

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Zgromadzenia Wspólników Nr.....
z dnia..... i wchodzi w życie z mocą od dnia 25 października 2015 roku.

Starachowice,