

Uchwała nr ^{20 05}...../...../2023

z dnia 06 lipca 2023 r.

Rady Nadzorczej

ZBM – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

w sprawie: **zatwierdzenia Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach ZBM – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

Działając na podstawie § 17 ust. 10 Aktu Założycielskiego ZBM – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bytomiu oraz § 10 ust. 11 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki w związku z art. 222 § 1 Kodeksu spółek handlowych, Rada Nadzorcza Spółki uchwała, co następuje.

§1

Rada Nadzorcza ZBM – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bytomiu, po zapoznaniu się z uchwałą oraz wnioskiem Zarządu, wraz z projektem Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach ZBM – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. postanawia zatwierdzić proponowany regulamin.

§2

Tekst jednolity Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach ZBM – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym za uchwałą tą oddano następujące głosy:

„ZA” – ⁵..... głosów;

„PRZECIW” – ⁰..... głosów;

WSTRZYMAŁO SIĘ OD GŁOSOWANIA – ⁰..... głosów;

Przewodniczący Rady Nadzorczej

/ Marek Michałowski /

.....

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

/ Sława Umńska - Duraj /

.....

Członek Rady Nadzorczej

/ Maria Materla /

.....

Członek Rady Nadzorczej

/ Bartłomiej Gabrys /

.....

Członek Rady Nadzorczej

/ Dariusz Wójtowicz /

.....

REGULAMIN WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ
w zasobach
ZBM - Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
(tekst jednolity z dn. 19.06.2023 r.)

§ 1

ZBM - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bytomiu, zwana dalej Spółką, działa na podstawie:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.), **zwanej dalej „Ustawą”**
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 172),
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 679 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 z późn. zm.),
- Aktu Założycielskiego ZBM - TBS Sp. z o.o.,
- niniejszego Regulaminu.

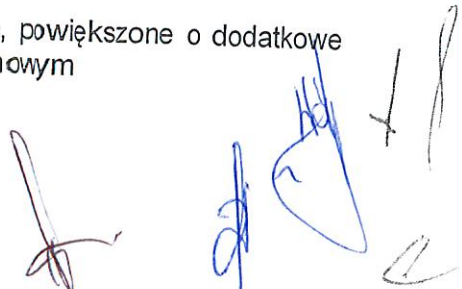
§ 2

Zasoby mieszkaniowe Spółki służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Gminy Bytom. Spółka wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Bytom na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 3

Spółka może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej, jeżeli :

1. osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Bytom,
2. średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b Ustawy, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:
 - a. 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b. 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c. dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
3. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w innych przypadkach, niż wymienionych w pkt 2. nie przekracza:
 - a. 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b. 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c. 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d. 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e. 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym



- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.

4. Dla lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków własnych stosuje się przepisy ust. 2.

§ 4

Spółka 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 związana jest z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

§ 5

1. Pierwszeństwo w zawarciu ze Spółką umowy najmu lokalu mieszkalnego, mają:
 - a) osoby fizyczne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w maksymalnej wysokości 30%, które jednocześnie spełniają pozostałe wymagania dla uzyskania mieszkania,
 - b) pracodawcy, a także inne osoby prawne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego i które wskażą osoby najemców spełniających warunki do uzyskania mieszkań.
 - c) w przypadku zadeklarowania takiej samej wysokości partycypacji, osoby fizyczne, w przypadku których zostaną zaspokojone potrzeby mieszkaniowe większej ilości osób, a które spełniają wymagania dla uzyskania mieszkania.
 - d) w przypadku zadeklarowania takiej samej wysokości partycypacji oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych takiej samej ilości osób, osoby fizyczne wybrane drogą losowania, które spełniają wymagania dla uzyskania mieszkania.
2. Partycypantem może być wyłącznie osoba, która spełnia wymagania określone w Regulaminie.
3. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, wynosi do 30% kosztów budowy lokalu i obliczana jest według wzoru:

Powierzchnia lokalu w m² x wartość odtworzeniowa lokalu x procent partycypacji (do 30%)*

**Wartość odtworzeniową lokalu określa się zgodnie z aktualnym obwieszczeniem Wojewody Śląskiego o wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych*

4. Szczegółową wysokość oraz termin uiszczenia kwoty partycypacji określa umowa partycypacji.
5. Osoba fizyczna, która zawarła umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez uprzedniej zgody Spółki wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy (art. 29 ust. 5 Ustawy).
6. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
7. Kwotę zwracanej partycypacji ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu oblicza się zgodnie ze wzorem zamieszczonym w art. 29a ust. 3 Ustawy.
8. Spółka może uzależniać zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

§ 6

1. Informację o planach wynajęcia mieszkań w swoich zasobach Spółka podaje do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki i Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Spółki.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 winno zawierać w szczególności informacje o:
 - a) ilości i wielkości mieszkań przewidzianych do wynajmu,
 - b) przewidywanym terminie, warunkach i zasadach wynajmu,
 - c) dokumentach, które winien złożyć wnioskodawca,
 - d) terminie i miejscu składania wniosków.

§ 7

1. Wszystkie wnioski o wynajem lokali mieszkalnych składane w Spółce rozpatrywane są przez 3-osobową Komisję składającą się z dwóch przedstawicieli Gminy Bytom wskazanych przez Prezydenta Miasta oraz jednego przedstawiciela Spółki.
2. Komisję powołuje Prezes ZBM - TBS Sp. z o.o. Komisja rozpatruje wnioski o najem lokali mieszkalnych na posiedzeniach zwoływanych na wniosek Spółki.
3. Komisja rozpatruje wnioski o najem lokali mieszkalnych składane przez kandydatów do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady niniejszego Regulaminu, ustalając listę uprawnionych do zawarcia umowy najmu na mieszkania.
4. Wnioski nie odpowiadające kryteriom, o których mowa w § 3, Komisja załatwia odmownie.
5. Komisja informuje wnioskodawcę o niezakwalifikowaniu wniosku wraz z podaniem przyczyn.
6. Wnioskodawcy służy prawo odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odrzuceniu wniosku. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie rozpatrzenia odwołania jest ostateczna.

§ 8

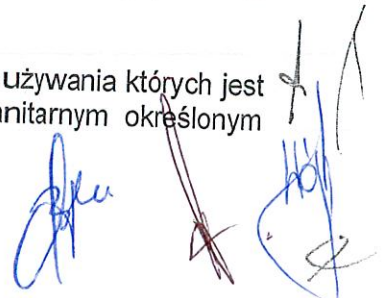
Przy ustalaniu list osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu na mieszkania w planowanych do wynajęcia lokalizacjach, Komisja uwzględnia w pierwszej kolejności wnioski wg kryteriów i kolejności wskazanych w § 5 ust. 1.

§ 9

1. Wynajmu lokali mieszkalnych osobom umieszczonym na listach dokonuje Zarząd Spółki, uwzględniając w miarę możliwości potrzeby wymienione we wniosku, dotyczące lokalizacji, powierzchni, kondygnacji oraz innych cech lokalu mieszkalnego.
2. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej lokalu mieszkalnego, zwracając się jednocześnie o wynajem mieszkania w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji. Spółka 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.
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
 - postawienie przez Wynajmującego lokalu do dyspozycji i zawarcie z Najemcą umowy najmu,
 - 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 ust. 2 i 3 terminie, powoduje wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Rozwiązanie umowy najmu następuje w drodze pisemnej.
6. 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 Spółki następuje na podstawie umowy cywilnoprawnej o najem, do której mają zastosowanie postanowienia Ustawy, 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 terminie podpisania umowy o najem zobowiązany jest do wpłacenia, na wyodrębniony rachunek Spółki, kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu istniejących w dniu opróżnienia lokalu. 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 Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę 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 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 zdania lokalu do dyspozycji Spółki, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej łożynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie mniejszej niż kwota pobrana.

§ 14

Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć do Spółki:

- a) deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim,
- b) zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania,
- c) zaświadczenie pracodawcy lub inny równoważny dokument, potwierdzający wysokość średnich miesięcznych dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wraz z określeniem rodzaju umowy o pracę lub innej umowy cywilnoprawnej.

§ 15

Za dochód, o którym mowa w § 14 pkt. a) uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 16

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 przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 2021 z późn. zm.) dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 17

Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować Spółkę o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Bytomia.

§ 18

W razie:

- a) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% miesięcznego czynszu jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana – za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego,
- b) W razie uzyskania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu; w takich przypadkach przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się przepisu art. 28 ust. 2 Ustawy.

§ 19

Najemca nie może oddać lokalu mieszkalnego w podnajem.

§ 20

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

Prezes Zarządu
ZBM-TBS Spółka z o.o. w Bytomiu

Andrzej Maciak

Członek Zarządu
ZBM-TBS Spółka z o.o. w Bytomiu

Sławomir Kamiński



