Załącznik do Uchwały Nr 12/2017
Jedynego Wspólnika BTBS Sp. z o.o. w Brzegu
z dnia 18 października 2017r.

REGULAMIN
WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ STANOWIĄCYCH ZASOBY
Brzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Brzegu

§ 1

Towarzystwo działa na podstawie: ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 79), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1610), ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1577).

§ 2

Mieszkania budowane przez Towarzystwo z udziałem, środków z Banku Gospodarstwa Krajowego lub w ramach realizacji programów rządowych, popierania budownictwa mieszkaniowego podlegają regulacjom zawartym we właściwym rozporządzeniu wykonawczym, wydanym na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 79).

§ 3

Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Gminy Brzeg.

§ 4

Towarzystwo może wynajmować lokale mieszkalne, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, wyłącznie osobie fizycznej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.79).

§ 5

1. Wnioski dotyczące potrzeb mieszkaniowych oraz najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Towarzystwa należy składać na drukach według obowiązującego wzoru,

stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Wypełnione wnioski o najem mieszkania składa się w siedzibie Spółki.

2. Wnioski składane w Towarzystwie, rozpatrywane są przez trzyosobową komisję powoływaną uchwałą Zgromadzenia Wspólników, składającą się z:
   - dwóch przedstawicieli Gminy Brzeg,
   - jednego przedstawiciela Towarzystwa.
3. Posiedzenia Komisji są zwoływane w miarę potrzeb przez Zarząd Spółki w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółce.
4. Komisja na pierwszym posiedzeniu wybiera ze swojego grona Przewodniczącego. Postanowienie powyższe ma zastosowanie w każdym przypadku zmiany składu osobowego Komisji.
5. Posiedzenia Komisji oraz wyniki jej prac są protokołowane.
6. Ustalenia Komisji zapadają zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

§ 6

1. Wstępna kwalifikacja wniosków polega na sprawdzeniu czy:

a) złożone wnioski odpowiadają wymogom formalnym i posiadają właściwe załączniki,

b) złożone wnioski odpowiadają kryterium:
   - dochodu w gospodarstwie domowym
   - nieposiadaniu w dacie zasiedlenia przez wnioskodawcę ani żadną przewidzianą do wspólnego zamieszkania osobę, tytułu prawnego do innego mieszkania w Gminie Brzeg,
   - Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub innej osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem pracy przez członka gospodarstwa domowego w pobliżu miejsca położenia zasobów Towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego najem się ubiega.

2. Wysokość maksymalnych dochodów gospodarstwa domowego w chwili rozpatrywania wniosku i w dacie zawarcia umowy najmu nie może przekroczyć kwot ustalonych zgodnie z wymogami określonymi w art. 30 ust.1 pkt 2 lub 3, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 79).

3. Jeżeli osiągane dochody w gospodarstwie domowym są mniejsze niż 50% dochodów maksymalnych, o których mowa wyżej, Komisja może żądać od wnioskodawcy wyjaśnień

i dodatkowych gwarancji systematycznego uiszczania czynszu i opłat wynikających z umowy najmu mieszkania.

4. Dochody, o których mowa, ustala się na podstawie dokumentów:
   - oświadczenia wskazanej osoby o przyjęciu poręczenia,
   - zaświadczenia o dochodach osoby poręczającej stanowiących załącznik do wniosku.

§ 7

1. Osoby, które złożyły wnioski nieodpowiadające wymogom formalnym są wzywane do uzupełnienia wniosków w wyznaczonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie wnioski tych osób nie podlegają dalszemu rozpatrzeniu.
2. Wnioski nieodpowiadające kryteriom, o których mowa w § 6 Komisja załatwia odmownie.
3. Od odmownej decyzji Komisji wstępnego zakwalifikowania wniosku do dalszego rozpatrzenia, w ciągu 7 dni od daty otrzymania decyzji przysługuje wnioskodawcy odwołanie do Rady Nadzorczej Towarzystwa. Odwołanie składa się za pośrednictwem Towarzystwa. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
4. Zakwalifikowane wstępnie przez Komisję wnioski podlegają dalszemu rozpatrzeniu i brane są pod uwagę przy ustalaniu listy osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu.

§ 8

1. Ustalenie przez Komisję listy osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu następuje dla mieszkań zwalnianych przez dotychczasowych najemców oraz rocznych programów oddawania mieszkań w podziale na poszczególne kategorie mieszkań.
2. Na listy odpowiadające ilości przewidzianych do uzyskania w danym roku kategoriom mieszkań umieszcza się osoby spośród wniosków zakwalifikowanych według § 6 i 7 niniejszego regulaminu.
3. Osoby umieszczone na listach, z którymi nie zawarto umów najmu w danym roku z powodu niezrealizowania programu oddania mieszkań, ujmowane są na listach lat następnych w pierwszej kolejności, jeżeli potwierdzą istnienie warunków zawartych we wniosku oraz spełnią kryteria określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 9

1. Komisja przy ustalaniu dalszej kolejności osób na listach kwalifikujących się do zawarcia umowy ocenia również warunki mieszkaniowe wnioskodawców, na które składają się:
   a) przebywanie w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi,
   b) zamieszkiwanie w budynkach, w których stwierdzony został przez państwowy nadzór budowlany stan zagrożenia życia lub zdrowia,

c) zamieszkiwanie w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego lub w związku z ważną dla gospodarki miasta inwestycją,

d) zamieszkiwanie dotychczas w lokalach, gdzie na 1 osobę przypada mniej niż $5m^2$ powierzchni mieszkalnej,

e) ważne względy zdrowotne lub rodzinne wnioskodawcy, potwierdzone odpowiednią dokumentacją.

§ 10

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłata przez najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Towarzystwu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja stanowi dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu lokalu i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie mniejszej niż kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności Towarzystwa z tytułu najmu lokalu.

§ 11

1. Najemca jest zobowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata w terminie do dnia 31 maja danego roku, 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 do przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. Do średniego miesięcznego dochodu nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. poz.195 i 1579), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. 2017r.poz. 697).
4. W razie:

   1) 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 płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana;

2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego regulaminu, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu;

3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 30 ust. 1 pkt 2 lub 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – Dz. U. 2017r. poz. 79, Towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości 1% wyższą od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w w/w ustawie;

4) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

5. W przypadkach określonych w ust. 4 pkt 2 – 4 regulaminu, przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – Dz. U. z 2017r. poz. 79.

5a. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 3 regulaminu, Towarzystwo może na wniosek najemcy, skrócić wskazany w § 11 ust. 1, regulaminu 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 w/w ustawy, Towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu ustalając stawkę na niższym poziomie.

5b. W przypadku, gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust. 1 pkt 2 lub 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – Dz. U. z 2017r. poz. 79, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust. 1 pkt 2 lub 3 ustawy, Towarzystwo wypowiada umowę najmu.

6. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego, jak również dokumentów, które należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 180) dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu dodatków mieszkaniowych.

§ 12

1. Czynsz w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa jest czynszem regulowanym, ustalanym na wniosek Zarządu Spółki przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Zgromadzenie Wspólników ustala stawki czynszu za $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będącego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Towarzystwo, pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontu budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 2 w skali roku nie może przekraczać:
   a) 4% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r.
   b) 5% wartości odtworzeniowej, obliczonej wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorowi, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

BURMISTRZ
Jerzy Wrębiak

Regulamin niniejszy zaopiniowano pozytywnie
Uchwała nr 5/2017 Rady Nadzorczej BTBS Sp. z o.o. w Brzegu
podjęta w dniu 07.06.2017r.

Regulamin niniejszy przyjęto Uchwałą Nr 12/2017
Jedynego Wspólnika BTBS Sp. z o.o. w Brzegu
z dnia 18 października 2017 r.

Agnieszka Dębicka-Krzyśków
RADCA PRAWNY