

**Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w zasobie
Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
„Wspólny Dom” spółka z o.o. w Starachowicach
nr 3 (obowiązuje od 15 sierpnia 2019 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 - Rep. A 2730/2004 – z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku poz.1020 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 2019 roku, poz. 1182 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 Spółki w tym wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości.

§ 4

1. Lokale mieszkalne należące do zasobu Spółki mogą być wynajmowane :

1.1 osobom fizycznym,

 PRAWNIK

mgr Sylwester Ślusarczyk

1.2. Gminie Starachowice, Powiatowi Starachowickiemu, związkowi międzygminnemu lub organizacji pożytku publicznego dla realizacji celów określonych w art. 30a. ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego na zasadach określonych w umowie.

2.1 Poza najemcami prawo korzystania z lokali w zasobie Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa społecznego mają wyłącznie osoby zgłoszone przez najemcę do wspólnego zamieszkiwania Osoby te muszą mieć miejsce zamieszkania na terenie Gminy Starachowice.

2.2.1. W przypadku wymeldowania/zgłoszenie iż osoba wcześniej zgłoszona do wspólnego zamieszkania nie będzie zamieszkiwać z najemcą lub zgłoszenia do wspólnego zamieszkania/zameldowania w trakcie trwania umowy najmu osoby nie zgłoszonej wcześniej (nie dotyczy urodzonych w trakcie trwania umowy najmu dzieci najemcy lub dzieci przysposobionych) następuje sprawdzenie dochodów gospodarstwa domowego zgodnie z kryteriami określonymi w § 5.

2.2.2. Dla ustalenia spełnienia kryteriów określonych w § 5 najemca oraz wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego na dzień dokonania zmian i uzyskujące dochody składają zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o dochodach wraz z kompletem deklaracji PIT 11 z roku poprzedzającego zmianę liczby osób zamieszkałych o której mowa w pkt. 2.2.1

§ 5

1. Mieszkanie w zasobach Spółki może być wynajęte osobie fizycznej, 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) 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
- d) 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym i większym

i nie wyższy niż określony zgodnie z art.30 ust 1 pkt.2, 2a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. 1. 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.

PRAWNIK

mgr Sylwester Ślusarczyk

2. 2. Mieszkanie może być wynajęte jeśli osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości jeśli jest to związane z podjęciem pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników.
4. Bez zgody Spółki najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.
5. W trakcie trwania umowy najmu najemca nie może przenieść praw wynikających z umowy najmu na inną osobę.
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 2018 roku, poz. 1270 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 aktualizacji wniosku (bez wezwania) przed upływem 6 m-cy od dnia złożenia lub ostatniej aktualizacji. W przypadku braku zmian składający wpisuje na wniosku informację „Brak zmian”, datę aktualizacji i składa własnoręczny podpis. W przypadku zmian wypełniany jest nowy wniosek, zawierający zaktualizowane dane. Brak aktualizacji wniosku we wskazanym powyżej terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu.
3. W przypadku wstępnego zakwalifikowania złożonego wniosku, składający wniosek jest zobowiązany do złożenia wniosku według wzoru obowiązującego na dzień jego wstępnego zakwalifikowania, w oparciu o dochody z roku poprzedzającego planowany przydział lokalu.
4. Złożone ważne wnioski są rozpatrywane przez komisję powołaną przez Zarząd Spółki w każdym przypadku zwolnienia się lokalu lub wybudowania nowych lokali mieszkalnych lub na zasadach określonych w umowie zawartej przez STBS Wspólny Dom z Gminą Starachowice.
5. 1. Informacja o budowie nowych budynków jest umieszczana na stronie internetowej Spółki.
5. 2. W przypadku planowanego do oddania do użytkowania nowego budynku i braku wystarczającej ilości wniosków o najem 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.

6. 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.

7. 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 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. Osoby fizyczne wnioskujące o najem lokalu dotychczas wynajmowanego przez głównego najemcę w przypadku jego śmierci lub wypowiedzenia przez niego stosunku najmu, spełniające łącznie poniższe warunki:
 - a. Wspólnie zamieszkujące z głównym najemcą lokalu przez okres co najmniej 3 ostatnich lat
 - b. Zameldowane w lokalu przez okres co najmniej 3 ostatnich lat

W przypadku śmierci głównego najemcy lokalu wniosek o wynajęcie tegoż lokalu powinien być złożony co najmniej w terminie 30 dni od dnia śmierci głównego najemcy.

W przypadku wypowiedzenia przez głównego najemcę umowy najmu wniosek o wynajęcie tegoż lokalu powinien być złożony co najmniej w terminie 30 dni od dnia złożenia przez niego wypowiedzenia.

4. Osoby fizyczne wnioskujące w przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zmianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie liczby osób pozostających w gospodarstwie domowym lub pogorszenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu o zmianę lokalu w ramach istniejących zasobów mieszkalnych STBS z wyłączeniem zamiany na lokale oddawane do zasiedlenia w ramach realizacji nowych inwestycji.
5. Gmina Starachowice, Powiat Starachowicki, Związek międzygminny lub Organizacja pożytku publicznego
6. Osoby fizyczne mające miejsce zamieszkania na terenie Gminy Starachowice lub osoby które przed podpisaniem umowy najmu lokalu zmieniają miejsce zamieszkania na miejsce zamieszkania na terenie Gminy Starachowice albo zadeklarują zmianę miejsca zamieszkania na zamieszkanie na terenie Gminy Starachowice, nie partycypujące w kosztach budowy w następującej kolejności:
 - Osoby fizyczne zamieszkujące w lokalu stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy, które zobowiązały się zwolnić zajmowany lokal, do dnia objęcia lokalu w zasobie Spółki,
 - 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 osoby wg. kolejności na liście oczekujących, które złożyły ważne wnioski o konieczności dostarczenia w terminie 14 dni aktualizacji wniosków wraz z aktualnymi zaświadczeniami wydanymi 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) wraz z kompletem deklaracji PIT 11. Z faktu poinformowania sporządza się notatkę.
3. W przypadku osób, które zadeklarowały zmianę miejsca zamieszkania na zamieszkanie na terenie Gminy Starachowice, osoby te zobowiązane są złożyć w terminie do 15 maja po roku w którym uzyskały lokal mieszkalny, zaświadczenie o dochodach z Urzędu Skarbowego wraz z kompletem druków PIT 11 za rok w którym uzyskały lokal mieszkalny. Złożone PIT 11 dokumentują miejsce zamieszkania osoby, która zadeklarowała zmianę miejsca zamieszkania.

4. Gdy osoba poinformowana o konieczności złożenia zaświadczeń o których mowa w pkt. 2, mimo złożenia aktualnego wniosku nie jest zainteresowana wynajmem oferowanego mieszkania, złożony wniosek pomija się przy rozpatrywaniu wniosków o wynajem aktualnie oferowanych mieszkań.

5. 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.

6. 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.

7 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 6.

8. 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 albo po upływie terminu ich złożenia, 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 przed potrąceniami powinna odpowiadać dwunastokrotności kwoty miesięcznego czynszu ustalonego zgodnie z § 5 pkt 3. obowiązującego w tym dniu, jednak nie może być wyższa niż 150% kaucji pobranej.

5. Część kaucji pozostawia się do dnia rozliczenia kosztu 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 kosztu mediów.

§ 11

1. W razie:

a. złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą w tym złożenia dokumentów o których mowa w § 8 pkt. 3 nie potwierdzających zmiany miejsca zamieszkania, lub zmianie miejsca zamieszkania w trakcie trwania umowy najmu lub nie spełnienia kryteriów o których mowa w § 4 pkt 2.2.2., 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 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;

c. wypowiedzenia umowy najmu 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;

2. Spółka może zażądać od najemcy złożenia oświadczeń i dokumentów potwierdzających uzyskanie prawa do innego lokalu mieszkalnego lub dokumentujących zmianę miejsca zamieszkania w trakcie trwania umowy najmu.

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

§ 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

PRAWNIK

mgr Sylwester Ślusarczyk

2. 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.

3. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu przestają obowiązywać wcześniejsze regulaminy.

4. Do umów zawartych przed wejściem w życie niniejszego regulaminu nadal stosowany jest art. 30 ust 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy.

§ 13

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Zgromadzenia Wspólników Nr 19/2019 z dnia 08.11.2019 roku.

Starachowice, 08.11......2019 roku

Zgromadzenie Wspólników

PREZYDENT MIASTA
STARACHOWICE

Marek Moterek

Nr sprawy.....

Starachowice

WNIOSEK O WYNAJEM MIESZKANIA

1. Nazwisko i imię.....
PESEL.....
2. Data urodzenia.....
3. Adres zamieszkania*.....
.....
4. Adres zameldowania
.....
Nr telefonu
5. Miejsce zatrudnienia.....
.....
6. Dochód** wszystkich osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania – za rok poprzedzający rok w którym składany jest wniosek w zł

Do wspólnego zamieszkania zgłaszam n/w osoby:

- 1) - PESEL:
(imię i nazwisko)
- 2) - PESEL:
(imię i nazwisko)
- 3) - PESEL:
(imię i nazwisko)
- 4) - PESEL:
(imię i nazwisko)
- 5) - PESEL:
(imię i nazwisko)

Oczekiwanie najemcy: Ilość pokoi/m² piętro

Data i podpis wnioskodawcy

.....

Uwaga! Wniosek wymaga aktualizacji danych przed upływem pół roku. Brak złożenia aktualizacji oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu.

* Podać każdy, jeśli osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania mają różne miejsca zamieszkania. Potwierdzeniem miejsca zamieszkania osoby uzyskującej dochody jest PIT 11.

**Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

PRAWNIK

Starachowice

.....
(Imię i nazwisko)

.....
(Adres)

OŚWIADCZENIE

Uprzedzony(a) o odpowiedzialności karnej z art.233 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku - Kodeks karny – „Kto składając zeznania mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8”, oświadczam, że:

- ja ani żadna z osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania nie posiadam/y tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego w Starachowicach,

-

-

ma miejsce zamieszkania/ nie ma miejsca zamieszkania poza gminą Starachowice.

- zapoznałem/am się i akceptuję postanowienia „Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych w zasobie Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” Spółka z o.o. w Starachowicach,

oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w moim wniosku dla potrzeb procesu wynajęcia lokalu.

Podpisy osób deklarujących zmianę miejsca zamieszkania na zamieszkanie na terenie gminy Starachowice:

1 Imię i nazwisko..... Podpis.....

2 Imię i nazwisko..... Podpis.....

.....
Podpis najemcy

Oświadczenie powyższe zostało złożone i podpisane w mojej obecności przez

legitymującego (cą) się dowodem osobistym seria o numerze.....wydanym przez

dnia urodzony dnia w

.....
Podpis pracownika STBS

PRAWNIK

mgr Sylwester Ślusarczyk