Załącznik do Uchwały Zarządu
nr 40/2019 z dnia 17.04.2019 r.

ZBM-TBS ZABRZE

Regulamin

Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zabrzu
określający zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w ramach TBS lokali mieszkalnych z najemcami zwalniającymi te lokale oraz zasady rozliczania kaucji za zwalnianie mieszkania TBS

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Janusz Krisz

§ 1

Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zabrzu, działa na podstawie:

- Ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. 2015 poz. 2071 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. 2014 poz. 150 z późn. zm.) – Kodeks Cywilny,
- Kodeksu Spółek Handlowych,
- Postanowień Aktu Założycielskiego Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- Regulaminu wynajmowania mieszkań w zasobach ZBM-TBS Sp. z o.o.,
- Kodeksu Cywilnego,
- oraz niniejszego Regulaminu.

§ 2

Do obowiązków Wynajmującego w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa lub wymiana pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej wody do pierwszego głównego zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia.
2. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania.
3. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej (z wyłączeniem osprzętu).
4. Naprawa i wymiana uszkodzeń elementów konstrukcyjnych.
5. Wymiana posadzek i tynków uszkodzonych z winy Wynajmującego (z wyłączeniem przypadków nieprawidłowego użytkowania przez najemcę).
6. Utrzymanie drożności przewodów wentylacyjnych.
7. Naprawa lub wymiana domofonów (za wyjątkiem uszkodzeń wynikających z winy najemcy).
8. Naprawa i wymiana niesprawnych wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz licznika ciepła, których niesprawność wynikła z wad technicznych (za wyjątkiem uszkodzeń wynikających z winy najemcy).
9. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej.
10. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków TBS z wyłączeniem przypadków, gdy Najemca uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w firmie ubezpieczeniowej.

§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków ZBM-TBS Sp. z o.o. obciążają najemców zajmujących te lokale.

§ 4

Do obowiązków najemcy w szczególności należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na malowaniu i konserwacji sufitów i ścian oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów co najmniej raz na 4 lata.
2. Naprawa i konserwacja stolarki drzwiowej i okiennej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych.
3. Uzupełnienie oszklenia drzwi i okien, naprawa lub wymiana okuć oraz zamków w drzwiach.
4. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń.
   Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się w m.in.:
   a) wannę łącznie z baterią i syfonem,
   b) kuchenkę elektryczną z piekarnikiem,
   c) zlewozmywak z baterią i syfonem,
   d) umywalkę z baterią i syfonem,
   e) urządzenie kompaktowe WC.
5. Wymiana uszczelek w bateriach i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych.
6. Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji elektrycznej od zabezpieczenia w mieszkaniu łącznie z osprzętem tj. m.in. gniazda wtykowe, bezpieczniki z wyłącznikami różnicowo-prądowymi, przełączniki, oprawy porcelanowe i metalowe.
7. Utrzymanie drożności podłączeń wodociągowych i kanalizacyjnych na odcinku od urządzenia do pionu głównego.

8. Wymiana głowic zaworów termostatycznych, uszkodzonych w wyniku niewłaściwej eksploatacji.
9. Odkręcanie termostatycznych zaworów grzejnikowych przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

§ 5

1. W przypadku nie wykonania przez najemcę napraw uszkodzeń określonych w § 4 Regulaminu, po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania, ZBM-TBS Sp. z o.o. ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt najemcy.
2. W przypadku uszkodzenia przez najemcę plomb na wodomierzach i ciepłomierzach, Najemca zostanie obciążony kosztami legalizacji urządzeń oraz ponownego ich założenia wraz z oplombowaniem.

§ 6

1. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków najemcy mogą być wykonane przez ZBM-TBS Sp. z o.o. tylko za odpłatnością zainteresowanego najemcy, poza opłatami eksploatacyjnymi, uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 7

1. Zmiany konstrukcyjne w lokalu, jak też stawianie ścianek działowych, rozbieranie ścianek istniejących, zabudowa balkonów i loggi, przebudowy i dobudowy na klatkach schodowych i pomieszczeniach piwnic, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania itp., mogą być wykonywane, na wniosek najemcy i na jego koszt, **wyłącznie za pisemną zgodą ZBM-TBS Sp. z o.o.** i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Szczególną uwagę należy zwrócić na układanie płytek na balkonie - zabrania się wyklejania płytek na obrzeżach szlicht balkonowych (pękanie i odpadanie płytek bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu przechodniów).
3. Wszelkiego rodzaju zmiany konstrukcyjne, przeróbki, przebudowy, dobudowy, zabudowy wykonane bez zgody ZBM-TBS Sp. z o.o. traktowane będą jako samowola budowlana i ważna przyczyna, z powodu której TBS może wypowiedzieć najem.

§ 8

Niedozwolone są następujące zmiany i przeróbki:

1. Przebudowa wszelkich instalacji.
2. Obudowa lub omurowanie przewodów.
3. Montaż okapów kuchennych z wentylatorem z odprowadzeniem wywiewu do kratek wentylacyjnych (dozwolony jest montaż okapów kuchennych z odprowadzeniem wywiewu jedynie w mieszkaniach wyposażonych w oddzielną instalację wywiewną).
4. Zamykanie kratek wentylacyjnych w kuchni, łazience i wc.
5. Demontaż grzejników, zaworów oraz wszelka ingerencja w instalację c.o.
6. Wymiana grzejników może nastąpić nie później niż do 31 sierpnia, jedynie za pisemną zgodą ZBM-TBS Sp. z o.o.. Ewentualne skutki niewłaściwego montażu urządzeń, powstałe przecieki na instalacjach oraz koszt uzupełnienia wody w instalacji budynku obciążają Najemcę.
7. Samowolna ingerencja w instalację domofonową (również wymiana unifonu na inny niż określony przez ZBM-TBS Sp. z o.o.).

§ 9

1. **Najemca zwalniający lokal mieszkalny po zakończeniu najmu zobowiązany jest:**
   a) odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących.
   Odnowienie lokalu powinno polegać na: pomalowaniu wszystkich pomieszczeń na kolor biały i uzupełnieniu lub naprawie podłóg.

   b) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia mieszkania zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu, wymienionych w art. 6 b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy. Należna kwota zostanie obliczona według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

2. **W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciążącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i nie wykona obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te naprawy na koszt Najemcy.**
3. Wartość urządzeń techniczno-sanitarnych oraz koszt wymiany urządzeń i zużycie elementów wyposażenia mieszkania liczony jest w oparciu o normatywne okresy użytkowania, kosztorysowe normy nakładów rzeczowych na podstawie Katalogów Nakładów Rzeczowych (KNR) i Informatora Cen Materiałów oraz aktualnych średnich stawek robocizny i kosztów pośrednich dla województwa Śląskiego. Podstawą rozliczenia będą średnie ceny Sekocenbudu przyjętego dla województwa Śląskiego, aktualizowanego co kwartał w danym roku kalendarzowym. Najemca zobowiązany będzie pokryć koszty elementów wyposażenia oraz urządzeń, obliczanych wg cen KNR z poprzedniego kwartału, w którym najemca złożył wypowiedzenie najmu.
4. W dniu zwrotu w lokalu powinny znajdować się wszystkie elementy wyposażenia, które znajdowały się w nim w momencie jego przekazywania Najemcy.
5. Oceny stopnia zużycia elementów wyposażenia lokalu dokonuje przedstawiciel Towarzystwa podczas oględzin dokonywanych w związku ze zwrotem lokalu przez Najemcę. Stopień zużycia elementów wyposażenia lokalu zostaje opisany w protokole zdawczo – odbiorczym.
6. Wysokość amortyzacji danego elementu określa się wg poniższego wzoru:

$$\text{Amortyzacja} = \text{cena jednostkowa} \times \text{ilość jednostkowa} \times \frac{\text{ilość pełnych miesięcy zamieszkiwania w lokalu}}{\text{okres normatywnego zużycia elementu liczony w miesiącach}}$$

gdzie:

okres normatywnego zużycia został wskazany w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

Cena jednostkowa będzie ustalona w oparciu o średnie ceny Sekocenbudu przyjętego dla województwa Śląskiego z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym najemca złożył wypowiedzenie najmu. Cena jednostkowa będzie uwzględniać cenę materiałów oraz nakład pracy niezbędny do wymiany danego elementu wyposażenia lokalu. Tak ustalony sposób ustalenia wartości będzie również podstawą rozliczeń w sytuacjach wskazanych w ust. 7 i 8 poniżej.

7. W przypadku, gdy w wyniku oględzin ustalone zostanie, iż stopień zużycia elementu wyposażenia lokalu jest wyższy niż normatywne zużycie przypadające na dany element wyposażenia dla okresu zamieszkiwania przez Najemcę w lokalu, Najemca zobowiązany będzie pokryć równowartość ustalonego stopnia zużycia danego elementu.
8. W przypadku braku elementu wyposażenia lokalu w momencie jego zwrotu Towarzystwu, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Towarzystwa równowartości brakującego elementu wyposażania.
9. W przypadku, gdy w trakcie trwania najmu Najemca dokona za zgodą Wynajmującego, wymiany któregoś z elementów wyposażenia lokalu, amortyzacja za ten element będzie naliczana od dnia dokonania wymiany, pod warunkiem, że Najemca przedstawi imienny dowód zakupu danego elementu wyposażenia lokalu.
10. W przypadku, gdy w trakcie trwania najmu Wynajmujący dokona wymiany któregoś z elementów wyposażenia lokalu, amortyzacja za ten element będzie naliczana od dnia dokonania wymiany.

11. Najemca zwalniający lokal jest zobowiązany do zdemontowania i usunięcia wyposażenia ponadnormatywnego przywracając stan pierwotny lokalu, przy czym nie dotyczy do przypadku akceptacji wyposażenia ponadnormatywnego przez nowego najemcę obejmującego zwalniany lokal.
12. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań pomiędzy najemcami istnieje możliwość odstąpienia od określonego w § 9 ust. 1 lit. a) zobowiązania najemcy pod warunkiem, że zainteresowani zamianą złożą pisemne oświadczenie, że dokonają odnowienia lokalu oraz ewentualnej wymiany urządzeń technicznych we własnym zakresie, a wszelkie rozliczenia finansowe z tytułu kosztów odnowienia bądź wymiany urządzeń technicznych uregulują między sobą. Przy czym dokonanie wymiany tych urządzeń wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Amortyzacja za wymieniony element będzie naliczana od dnia dokonania wymiany.

§ 10

1. Ustala się miesięczny termin na wykonanie remontu lokalu i przekazanie go ZBM-TBS Sp. z o.o..

§ 11

1. Dodatkowe, ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga pisemnej zgody ZBM-TBS Sp. z o.o.
2. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez najemcę z własnych środków finansowych na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
3. Najemca dokonuje nakładów na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu na własny koszt i ich wartość nie podlega rozliczeniu z ZBM-TBS Sp. o.o.
4. Szkody powstałe w wyniku ponadnormatywnego ulepszania lokalu w elementy wyposażenia (dodatkowe urządzenia, zabudowy, pawlacze, itp.) naprawiane/usuwane będą we własnym zakresie i na własny koszt użytkownika tego lokalu.

§ 12

1. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie mniejszej niż kaucja pobrana.
2. Zwrot kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i przekazania go protokołem zdawczo – odbiorczym do dyspozycji Wynajmującego, po potrąceniu zobowiązań najemcy.
3. Należności obciążające Najemcę z tytułu stopnia zużycia elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń oraz z tytułu napraw i odnowienia lokalu, Wynajmujący potrąci z kaucji.
   W przypadku, gdy kwota kaucji nie pokryje kosztów, Najemca zobowiązany jest do uregulowania brakującej kwoty, natomiast w sytuacji wyrażenia zgody przez najemcę pokrycie kosztów może nastąpić również z kwoty partycypacji.
4. Zużycie elementów urządzeń/wyposażenia lokalu ustala się za okres od dnia objęcia mieszkania w użytkowanie protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia przekazania protokolarnego ZBM-TBS, Sp. z o.o. licząc czasookres użytkowania w pełnych miesiącach.

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Janusz Krysz

Załączniki do Regulaminu:
1. Tabela – normatywy stopnia zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych w lokalu mieszkalnym TBS

....
Najemca **Wynajmujący**

TOMASZ WOJKOWSKI
RADCA PRAWNY
KT 2311

Tabela - normatywy stopnia zużycia wyposażenia i urządzeń w lokalu mieszkalnym TBS

Ceny ustalone na podstawie średnich cen rynkowych i Sekocenbudu dla woj. Śląskiego, na okoliczność rozwiązania umowy najmu

Ceny obowiązujące na dzień rozwiązania umowy najmu - .....
za ..... kwartał / ..... rok

L.P.	URZĄDZENIE/ WYPOSAŻENIE	JEDN.	ILOŚĆ	OKRES EKSPLOATACJI (W LATACH)	CENA Z MONTAŻEM (ZŁ)	ZUŻYCIE ZA OKRES: .....
1	Kuchnia wolnostojąca elektryczna z piekarnikiem	szt.		15		
2	Zlewozmywak 2 - komorowy z ociekaczem	szt.		15		
3	Bateria kuchenna	szt.		15		
4	Wanna	szt.		15		
5	Urządzenie kompaktowe (WC)	szt.		15		
6	Umywalka	szt.		15		
7	Bateria umywalkowa	szt.		15		
8	Bateria wannowa	szt.		15		
9	Posadzki z płytek ceramicznych	m²		20		
10	Posadzki z płytek gresowych	m²		20		
11	Podłogi z paneli	m²		15		
12	Kafelki na ścianach i podłogach	m²		20		
13	Stolarka okienna i drzwiowa	m²		15		
					RAZEM:	

Uwagi:

.....
.....
.....
.....
.....

.....
Najemca

.....
Wynajmujący