

Załącznik do Uchwały Zarządu  
nr ..... 39/2019 ..... z dnia ..... 17.04.2019r .....



## Regulamin

zamiany mieszkań TBS  
w zasobach Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego  
Sp. z o.o. w Zabrzu

**REGULAMIN**  
**ZAMIANY MIESZKAŃ TBS**  
**w zasobach Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego**  
**Sp. z o.o. w Zabrze**

**§ 1**

1. Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zabrze przy placu Warszawskim 10, zwanym dalej Towarzystwem, działa na podstawie:
  - a) Ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 poz. 1020 z późniejszymi zmianami).
  - b) Ustawy z dnia 25.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami).
  - c) Ustawy z dnia 15.09.2000r. – Kodeks Spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 z późniejszymi zmianami).
  - d) Ustawy z dnia 20.12.1996 r. r. ustawy o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017, poz. 827 z późniejszymi zmianami).
  - e) Ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 późniejszymi zmianami).
  - f) Regulaminu określającego zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w ramach TBS lokali mieszkalnych z najemcami zwalnającymi te lokale oraz zasady rozliczania kaucji za zwalnianie mieszkania TBS.
  - g) postanowień Umowy Spółki (tekst jednolity umowy Spółki).
  
2. Ilekroć w regulaminie mowa jest o:
  - a) **Towarzystwie** - Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (ZBM-TBS Sp. z o.o.) w Zabrze,
  - b) **Zarządzie Towarzystwa** – należy przez to rozumieć Prezesa/Członka Zarządu ZBM-TBS Sp. z o.o. w Zabrze,
  - c) **Najemcy** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z Towarzystwem umowę najmu.
  - d) **Umowie najmu** – należy przez to rozumieć umowę cywilno – prawną uregulowaną postanowieniami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu Cywilnego oraz niniejszego Regulaminu.
  - e) **Kaucji zabezpieczającej** – uregulowana przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jest to kwota wnoszona przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu.
  - h) **Umowie partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, regulowaną przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
  - f) **Partycypującym** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła umowę partycypacji z Towarzystwem.
  - g) **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy.

## § 2

1. Regulamin określa zasady ubiegania się o zamianę lokali mieszkalnych TBS w zasobie Towarzystwa.
2. Towarzystwo dopuszcza możliwość dokonania zamiany lokali mieszkalnych znajdujących się w jego zasobach w trybie:
  - a) poprzez dokonanie zamiany pomiędzy najemcami lokali,
  - b) poprzez dokonanie zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na wolny lokal znajdujący się w dyspozycji Towarzystwapo złożeniu wniosku oraz spełnieniu warunków, o których mowa w niniejszym Regulaminie.

## § 3

1. Wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego mogą złożyć wyłącznie osoby, które łączą z Towarzystwem:
  - a) umowa najmu lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach Towarzystwa oraz
  - b) umowa partycypacji.
2. O zamianę lokali mieszkalnych mogą ubiegać się osoby, które na dzień składania wniosku, nie posiadają zaległości w opłatach związanych z korzystaniem z zajmowanego lokalu (opłaty czynszowe, opłaty za media) oraz zobowiążą się do utrzymania stanu braku zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu do dnia dokonania zamiany mieszkania.
3. W przypadku dokonywania zamiany na lokal o większej powierzchni, wnioskodawca będzie zobowiązany do uiszczenia różnicy pomiędzy kwotą partycypacji i kaucji zabezpieczającej przypadającej na nowy lokal oraz kwoty partycypacji i kaucji zabezpieczającej przypadającej na lokal dotychczas zajmowany, najpóźniej do dnia dokonania zamiany.
4. Dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami uzależnione jest od uprzedniej pisemnej zgody Towarzystwa.
5. Lokal mieszkalny dotychczas zajmowany przez najemcę jest weryfikowany przez Towarzystwo pod względem stanu technicznego, w wyznaczonym przez Towarzystwo terminie. Stan techniczny mieszkania zostaje potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym.
6. Koszty doprowadzenia mieszkania dotychczas zajmowanego przez wnioskodawcę, do stanu pierwotnego, obciążają wnioskodawcę, przy czym prace powinny być dokonane do dnia wyznaczonego jako dzień zamiany.
7. W przypadku zamiany mieszkań pomiędzy najemcami wszelkie koszty związane z ulepszeniami zamienianych lokali mieszkalnych najemcy powinni rozliczyć we własnym zakresie.

## § 4

1. W treści składanego wniosku najemca powinien krótko uzasadnić przyczyny starania się o dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego, przy czym uzasadnieniem dokonania zamiany może być m.in. sytuacja materialna, rodzinna, bądź zdrowotna wnioskodawcy.

## § 5

1. Wnioski o zamianę mieszkań należy składać w siedzibie Towarzystwa.
2. Formularz wniosku o zamianę lokali mieszkalnych dostępny jest w siedzibie Towarzystwa oraz stronie internetowej Towarzystwa.

3. Złożenie wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego podlega opłacie w wysokości oraz na zasadach określonych w uchwale Zarządu Towarzystwa.

#### § 6

1. Decyzję w sprawie dokonania zamiany podejmuje Zarząd Towarzystwa, uwzględniając w miarę możliwości potrzeby wymienione we wniosku.
2. Pozytywna decyzja w sprawie zamiany lokalu mieszkalnego może być odwołana w każdej chwili, w tym również w dniu dokonywania zamiany, w przypadku gdy:
  - a) wnioskodawca doprowadzi do powstania zadłużenia na zajmowanym dotychczas mieszkaniu na dzień dokonania zamiany,
  - b) wnioskodawca nie wykona prac polegających na doprowadzeniu dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego, chyba że nowy najemca lokalu zgodzi się na objęcie lokalu w stanie w jakim lokal się znajduje i zobowiąże się do wykonania prac we własnym zakresie i na własny koszt, zrzekając się jednocześnie wszelkich roszczeń w tym przedmiocie w stosunku do Towarzystwa,
  - c) w razie zamiany lokalu na większy wnioskodawca nie wpłaci na rzecz Towarzystwa różnicy, o której mowa w § 3 ust. 3 do dnia dokonania zamiany.

#### § 7

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

#### § 8

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie i obowiązuje z dniem jego zatwierdzenia.

WZNIK ZARZĄDU  
Zgodnie  
[Signature]

TOMASZ WÓJKOWSKI  
RADCA PRAWNY  
KT 2311