

Załącznik do Aktu zgodnie z §7² pkt 4)

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

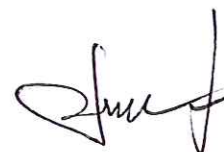
§ 1

1. Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy placu Warszawskim 10, zwanym dalej Towarzystwem, działa w szczególności na podstawie:

- 1) Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 2) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 3) Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych,
- 4) Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej,
- 5) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- 6) Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
- 7) postanowień Umowy Spółki z niniejszym Regulaminem.

2. Ilekroć w regulaminie mowa jest o:

- 1) **Towarzystwie** - należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- 2) **Zarządzie Towarzystwa** - należy przez to rozumieć Prezesa/Członka Zarządu Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- 3) **Najemcy** - należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z Towarzystwem umowę najmu,
- 4) **Umowie najmu** - należy przez to rozumieć umowę cywilnoprawną uregulowaną postanowieniami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu cywilnego oraz niniejszego Regulaminu,
- 5) **Kaucji zabezpieczającej** - należy przez to rozumieć kaucję uregulowaną przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiącą kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu oraz ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 6) **Partycypującym** - należy przez to rozumieć podmiot, który zawarł umowę partycypacji z Towarzystwem,
- 8) **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,
- 9) **Partycypacji** - należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy,
- 10) **BGK** - należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie.



§ 2

1. Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Gminy Zabrze. Towarzystwo wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Zabrze na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z zastrzeżeniem zapisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.
2. Spółka określa kryteria przydziału mieszkań w zasobach Towarzystwa uwzględniając w zależności od zainteresowań lokalami:
 - 1) osoby fizyczne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą, w wysokości nie przekraczającej wartości określonej w art. 29 a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
 - 2) osoby fizyczne wskazane przez pracodawców lub inne osoby prawne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali,
 - 3) osoby fizyczne wybrane drogą losowania,
 - 4) podmioty wskazane w art. 29 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§ 3

1. Po opracowaniu przez Towarzystwo i przyjęciu do realizacji programu budownictwa mieszkaniowego oraz planu oddawania mieszkań Towarzystwo podaje do wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Towarzystwa, termin składania przez zainteresowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego należy składać w siedzibie Towarzystwa.
3. Formularz wniosku dostępny jest w siedzibie oraz na stronie internetowej Towarzystwa.
4. Złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego podlega opłacie w wysokości oraz na zasadach określonych w uchwale Zarządu Towarzystwa.

§ 4

W przypadkach, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 i 3, Zarząd Towarzystwa może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, z zastrzeżeniem zapisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, jeżeli:

- 1) Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
- 2) Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza wartości wskazanej w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
- 3) W przypadku, gdy dochody gospodarstwa domowego są niskie i nie gwarantują należytego regulowania należności związanych z wynajmem lokalu mieszkalnego Towarzystwo może żądać od wnioskodawcy wyjaśnień i dodatkowych zabezpieczeń systematycznego opłacania czynszu, w formie poręczenia przez osoby trzecie, które wymagane dochody osiągają.

§ 5

Towarzystwo może wynająć 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 jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Towarzystwa, w którym znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

§ 6

1. Wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w Towarzystwie rozpatrywane są przez 5-osobową Komisję, składającą się z 3 przedstawicieli Gminy Zabrze wskazywanych przez Prezydenta Miasta Zabrze, przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie wskazanego przez Dyrektora MOPR oraz przedstawiciela Towarzystwa wskazanego przez Prezesa Zarządu Towarzystwa.
2. Komisję powołuje Prezes Zarządu Towarzystwa.
3. Posiedzenia Komisji są protokołowane.
4. Komisja rozpatruje i opiniuje wnioski na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeb na wniosek Prezesa Zarządu Towarzystwa.
5. Komisja opiniuje wnioski składane przez kandydatów do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady niniejszego Regulaminu, ustalając listę uprawnionych do zawarcia umowy najmu na mieszkania, które będą realizowane w planowanej lokalizacji.

§ 7

1. Wnioski nie odpowiadające kryteriom, o których mowa w § 4 Komisja załatwia odmownie, z zastrzeżeniem § 5.
2. Od odmownej decyzji Komisji wstępnego zakwalifikowania wniosku do dalszego rozpatrzenia, przysługuje wnioskodawcy odwołanie do Rady Nadzorczej Towarzystwa.
3. Odwołanie składa się za pośrednictwem Towarzystwa w terminie 7 dni od daty otrzymania decyzji. Decyzja Rady Nadzorczej Towarzystwa jest ostateczna.
4. Zakwalifikowane wstępnie przez Komisję wnioski brane są pod uwagę przy ustalaniu listy podstawowej osób, z którymi mogą być zawarte umowy partycypacji i umowy najmu.
5. Osoby umieszczone na listach, z którymi nie zawarto umów partycypacji i umów najmu w danym budynku, mogą być ujęte na listach budynków następnych planowanych do realizacji, jeżeli w wyznaczonym przez Towarzystwo terminie potwierdzą podtrzymanie wniosku i istnienie warunków w nich zawartych.

§ 8

Przy ustalaniu listy osób, z którymi mogą być zawarte umowy partycypacji i umowy najmu na mieszkania w planowanych do realizacji lokalizacjach, Komisja uwzględni w pierwszej kolejności wnioski według kryteriów i kolejności wskazanych w § 2 ust. 2.

§ 9

1. Wynajmu lokali mieszkalnych osobom umieszczonym na listach dokonuje Zarząd Towarzystwa, uwzględniając w miarę możliwości potrzeby wymienione we wniosku, dotyczące lokalizacji, powierzchni, kondygnacji oraz innych cech lokalu mieszkalnego.
2. Ustalenia wymienione w ust. 1 określa umowa zawarta pomiędzy wnioskodawcą a Towarzystwem, na podstawie listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych w danej lokalizacji, zgodnie z § 8 niniejszego Regulaminu.
3. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej lokalu mieszkalnego, zwracając się jednocześnie o wynajem mieszkania w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji. Towarzystwo 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. Przyjmuje się, że zawiadomienie o dacie objęcia lokalu będzie mieć



formę pisemną na adres wskazany we wniosku, a dodatkowo telefoniczną na wskazany numer telefonu lub pocztą elektroniczną na wskazany adres e-mail.

- Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć postawienie przez Towarzystwo lokalu do dyspozycji i zawarcie z najemcą umowy najmu oraz podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu.
- Najemca jest obowiązany utrzymać 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

- Najem lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa następuje na podstawie umowy najmu. Umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem zapisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.
- Najemca lokalu w terminie podpisania umowy najmu, zobowiązany jest do wpłacenia na wyodrębniony rachunek Towarzystwa kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Towarzystwu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala Zarząd Towarzystwa. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 12

- Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Towarzystwa związanych z budową.
- Do ustalania wysokości czynszu w zasobach Towarzystwa stosuje się art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z zastrzeżeniem zapisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

§ 13

- Osoba fizyczna lub podmiot, o którym mowa w § 2 ust. 2, może zawrzeć z Towarzystwem umowę partycypacji dotyczącą lokalu mieszkalnego.
- Termin wniesienia kwoty partycypacji i jej wysokość są ustalone w umowie partycypacji.
- Partycypujący jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty partycypacji przed dniem zawarcia umowy najmu.
- W dniu zawarcia umowy partycypacji partycypujący dokonuje wpłaty zadatku.
- Wysokość zadatku określa Prezes Towarzystwa.
- Z kwoty partycypacji przypadającej do zwrotu, Towarzystwo może dokonać potrąceń z tytułu:
 - zaległości w opłatach czynszu/odszkodowania i opłat dodatkowych,
 - szkody wyrządzonej przez Partycypującego lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność,
 - kosztów przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z dokumentacją,
 - innych uregulowanych odrębnymi regulaminami/przepisami.
- Zawarcie umowy partycypacji z nowym partycypującym, może nastąpić po wniesieniu przez tę osobę kwoty partycypacji w wysokości nie niższej niż kwota partycypacji zwracana Partycypującemu.

8. W przypadku odstąpienia od umowy partycypacji przed zawarciem umowy najmu, wpłacona kwota partycypacji podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty złożenia pisemnej rezygnacji Partycypującego i będzie rozliczona w kwocie odpowiadającej dokonanej wpłacie przez Partycypującego, a wpłacony zadatek ulega przepadkowi na rzecz Towarzystwa.

§ 14

1. Zawarcie umowy najmu z nowym najemcą, po opróżnieniu lokalu, może nastąpić po wniesieniu przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości nie niższej niż kwota partycypacji zwracana Partycypującemu.
2. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu - w dniu zwrotu kwota partycypacji odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu. W przypadku lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu środków finansowych z BGK - kwota zwracanej partycypacji jest rozliczana na zasadach określonych w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi w dniu zawarcia umowy najmu z następnym najemcą, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
4. W przypadku zakończenia najmu i zdania lokalu do dyspozycji Towarzystwa kaucja zabezpieczająca, o której mowa w § 11 ust. 2, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu.
5. 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 kwota pobrana, z zastrzeżeniem wypadku przewidzianego w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 15

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć Towarzystwu deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
2. Najemca jest obowiązany informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. W razie:
 - 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada mu 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,
 - 2) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości, Towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.
4. 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 deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.



§ 16

1. Towarzystwo przetwarza dane osobowe partycypanującego i najemcy w związku z realizacją umowy najmu, umowy partycypanacji, złożonych wniosków osób zainteresowanych wynajęciem mieszkania w zasobach Towarzystwa - zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku (DZ.U.UE. L.2016.119.1) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
2. Administratorem danych osobowych partycypanującego i najemcy jest Towarzystwo.
3. Towarzystwo wyznaczyło inspektora ochrony danych, z którym można skontaktować się poprzez e-mail: daneosobowe@zmb-tbs.zabrze.pl, w każdej sprawie dotyczącej przetwarzania danych osobowych najemcy i partycypanującego.
4. Dane osobowe partycypanującego i najemcy przetwarzane będą w celu realizacji umowy najmu, umowy partycypanacji, złożonych wniosków o wynajęcie mieszkania w zasobach Towarzystwa, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.
5. Odbiorcą danych osobowych partycypanującego i najemcy są:
 - 1) podmioty świadczące na rzecz Towarzystwa usługi niezbędne do realizacji umowy najmu, umowy partycypanacji, złożonych wniosków osób zainteresowanych wynajęciem mieszkania w zasobach Towarzystwa,
 - 2) banki w zakresie realizacji płatności,
 - 3) operatorzy pocztowi,
 - 4) organy uprawnione do otrzymywania danych osobowych najemcy i partycypanującego na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
6. Dane osobowe partycypanującego i najemcy będą przechowywane jedynie przez okres niezbędny do spełnienia celu, dla którego zostały zebrane. Okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami przez Towarzystwo. Po tym okresie dane osobowe będą przetwarzane jedynie w zakresie i przez czas wymagany przepisami prawa, w tym przepisami o rachunkowości.
7. Każdej osobie, której dane osobowe dotyczą, przysługuje prawo: dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia sprzeciwu względem przetwarzania danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego przed jej cofnięciem.
8. Każdej osobie, której dane osobowe dotyczą, przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, gdy uznają, iż przetwarzanie ich danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.
9. Podanie danych osobowych jest wymagane przez Towarzystwo w celach zawarcia i realizacji umowy partycypanacji i umowy najmu. Konsekwencją niepodania danych wymaganych przez Towarzystwo, będzie brak możliwości rozpatrzenia wniosku o wynajęcie mieszkania i zawarcia w/w umów.
10. Dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu.

§ 17

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

§ 18

1. Regulamin stanowi integralną częścią umowy Spółki.

2. Traci moc Regulamin uchwalony Uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 20.11.2009 r.



Pracownia Projektowa - Srebrna

oprac. &



PUSTA STRONA