



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 zwalnającymi te lokale
oraz zasady rozliczania kaucji za zwalnianie mieszkania TBS**

§ 1

1. Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zabrze, działa na podstawie:
 - a) Ustawy z dnia 26.10.1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - b) Ustawy z dnia 08.12.2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
 - c) Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - d) Ustawy z dnia 15.09.2000r. Kodeks spółek handlowych,
 - e) Postanowień Aktu Założycielskiego Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
 - f) Ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny,
 - g) Regulaminu wynajmowania mieszkań TBS w zasobach Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
 - h) Regulaminu zamiany mieszkań TBS w zasobach Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
 - i) niniejszego Regulaminu.

2. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o:
 - a) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (ZBM-TBS Sp. z o.o.) w Zabrze;
 - b) **Najemcy** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z Wynajmującym umowę najmu;
 - c) **Umowie najmu** – należy przez to rozumieć umowę cywilnoprawną, uregulowaną postanowieniami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu wynajmowania mieszkań TBS w zasobach Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
 - d) **Kaucji zabezpieczającej** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu, uregulowaną przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - e) **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy;
 - f) **Regulaminie** - należy przez to rozumieć niniejszy regulamin.

§ 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 wynika 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 towarzystwie ubezpieczeniowym.

§ 3

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w Regulaminie do obowiązków Wynajmującego obciążają Najemcę zajmującego dany lokal.

§ 4

Do obowiązków Najemcy w szczególności należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na malowaniu i konserwacji sufitów i ścian oraz naprawie uszkodzeń tynków ścian i sufitów, co najmniej jeden 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 szczególności:
 - a) wannę 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 połączeń 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 niewykonania przez Najemcę napraw uszkodzeń określonych w § 4 Regulaminu, po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania, Wynajmujący ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt Najemcy.
2. W przypadku uszkodzenia przez Najemcę plomb na wodomierzach lub ciepłomierzach, Najemca zostanie obciążony kosztami legalizacji urządzeń oraz ponownego ich założenia wraz z oplombowaniem.

§ 6

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Najemcy mogą zostać wykonane przez Wynajmującego tylko za dodatkową odpłatnością zainteresowanego Najemcy, poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi z tytułu używania lokalu.

§ 7

1. Zmiany konstrukcyjne w lokalu, jak też stawianie ścianek działowych, rozbieranie ścianek istniejących, zabudowa balkonów lub loggi, przebudowy lub dobudowy na klatkach schodowych lub pomieszczeniach piwnic, przeróbki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania itp., mogą być wykonywane na wniosek Najemcy i na jego koszt, **wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego** 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 lub zabudowy wykonane bez zgody Wynajmującego traktowane będą jako samowola budowlana i ważna przyczyna, z powodu której Wynajmujący może wypowiedzieć najem.

§ 8

Niedozwolone są następujące zmiany i przeróbki:

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

§ 9

1. **Najemca zwalnający 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, które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym. Należna kwota zwrotu zostanie obliczona zgodnie z zasadami wskazanymi w ust. 6.
2. Zużycie elementów urządzeń/wyposażenia lokalu ustala się za okres od dnia objęcia mieszkania w użytkowanie protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia przekazania protokolarnego Wynajmującemu (okres użytkowania jest liczony w pełnych miesiącach) - w obowiązującym okresie eksploatacji, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu, z zastrzeżeniem ust. 12,13 i 15.
3. Wynajmujący nie ma obowiązku wymiany elementu wyposażenia lokalu, którego okres normalnego zużycia upłynął, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu. Po tym okresie element wyposażenia lokalu nie podlega dalszej amortyzacji.
4. W przypadku, gdy nowy Najemca obejmuje lokal po rozpoczęciu okresu eksploatacji wyposażenia lokalu przez poprzedniego Najemcę, zużycie elementów urządzeń/wyposażenia lokalu ustala się w sposób wskazany w ust. 2, z tym, że za stan początkowy przyjmuje się stan uwzględniający stopień zużycia wyposażenia lokalu przez poprzedniego Najemcę, z zastrzeżeniem ust. 12,13 i 15.
5. W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciężącego na nim obowiązku odnowienia lokalu lub nie wykona obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te naprawy na koszt Najemcy.
6. 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 kwartału poprzedzającego kwartał, w którym Najemca złożył wypowiedzenie najmu.**
7. W dniu zwrotu w lokalu powinny znajdować się wszystkie elementy wyposażenia, które znajdowały się w nim w momencie jego przekazywania Najemcy.
8. Oceny stopnia zużycia elementów wyposażenia lokalu dokonuje przedstawiciel Wynajmującego podczas oględzin dokonywanych w związku ze zwrotem lokalu przez Najemcę. Stopień zużycia elementów wyposażenia lokalu zostaje opisany w protokole zdawczo – odbiorczym.

9. Wysokość amortyzacji danego elementu określa się wg poniższego wzoru:

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

gdzie:

okres normatywnego zużycia został wskazany w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do 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. 10 i 11 poniżej.

10. 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.
11. W przypadku braku elementu wyposażenia lokalu w momencie jego zwrotu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującego równowartości brakującego elementu wyposażenia.
12. W przypadku, gdy w trakcie trwania najmu Najemca dokona za zgodą Wynajmującego wymiany któregoś z elementów wyposażenia lokalu, element ten przechodzi na własność Wynajmującego, a Najemca będzie zwolniony z obowiązku zwrotu wartości zużycia wymienionego przez Najemcę elementu wyposażenia. W przypadku, gdy nowy Najemca obejmuje lokal, zużycie elementów urządzeń/wyposażenia lokalu ustala się w sposób wskazany w ust. 4.
13. W przypadku, gdy w trakcie trwania najmu Wynajmujący dokona wymiany któregoś z elementów wyposażenia lokalu, amortyzacja za ten element będzie naliczana z uwzględnieniem dokonanej wymiany.
14. Najemca zwalnijący lokal jest zobowiązany do zdemontowania i usunięcia wyposażenia ponadnormatywnego, przywracając stan pierwotny lokalu, z wyłączeniem przypadku akceptacji wyposażenia ponadnormatywnego przez nowego Najemcę obejmującego zwalniany lokal.
15. W przypadku zamiany mieszkań pomiędzy Najemcami Wynajmujący dopuszcza możliwość odstąpienia od określonego w § 9 ust. 1 lit. a) zobowiązania Najemcy, pod warunkiem, że strony zainteresowane 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, z tym zastrzeżeniem, że dokonanie wymiany urządzeń w lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Urządzenia techniczne i inne elementy wyposażenia wymienione przez zainteresowane strony przechodzą na własność Wynajmującego, a Najemcy będą zwolnieni z obowiązku zwrotu wartości zużycia takich wymienionych przez nich urządzeń lub elementów wyposażenia.

§ 10

1. Dodatkowe, ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
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 wyłączny własny koszt. Wartość nakładów nie podlega rozliczeniu z Wynajmującym.
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 Najemcy lokalu.

§ 11

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 kwota pobrana, z zastrzeżeniem wypadku przewidzianego w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Zwrot kaucji następuje w terminie 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 powyższych kosztów, Najemca zobowiązany jest do uregulowania brakującej kwoty lub wyrażenia zgody na pokrycie tych kosztów z kwoty partycypacji.

Załączniki do Regulaminu:

1. Tabela – normatywy stopnia zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych w lokalu mieszkalnym TBS

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

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

Tabela – normatywnego 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 MIESIĄCACH)	CENA Z MONTAŻEM (ZŁ)	ZUŻYCIE ZA OKRES: od do	
							M-cy
1	Kuchnia wolnostojąca elektryczna z piekarnikiem	szt.		180			
2	Zlewozmywak 2 - komorowy z ociekaczem	szt.		180			
3	Bateria kuchenna	szt.		180			
4	Wanna	szt.		180			
5	Urządzenie kompaktowe (WC)	szt.		180			
6	Umywalka	szt.		180			
7	Bateria umywalkowa	szt.		180			
8	Bateria wannowa	szt.		180			
9	Posadzki z płytek ceramicznych	m ²		240			
10	Posadzki z płytek gresowych	m ²		240			
11	Podłogi z paneli	m ²		180			
12	Kafelki na ścianach	m ²		240			
13	Stolarka okienna	m ²		360			
14	Stolarka drzwiowa	m ²		360			
RAZEM:							

UWAGI:

.....

.....

Najemca

.....

Wynajmujący