



## Regulamin

### rozpatrywania wniosków o przydzielenie lokalu, warunków, kryteriów oraz trybu najmu lokali w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu

#### Rozdział 1

#### Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Regulamin niniejszy określa warunki, kryteria i tryb najmu mieszkań w zasobach własnych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu (zwanego dalej TBS).
2. Postanowienia Regulaminu przyjęto zgodnie ze stanem prawnym dotyczącym najmu lokali mieszkalnych unormowanym w:
  - 1) ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 1995 r. Nr 133, poz. 654 z późn. zm.),
  - 2) ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.),
  - 3) ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
  - 4) ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.),
  - 5) Umowie Spółki Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu.

##### § 2

1. Ustala się zasady rozpatrywania wniosków o przydzielenie lokalu osobom fizycznym w budynkach TBS Sp. z o.o. w Zamościu.

W skład Komisji Kwalifikacyjnej wchodzi:

- 1) dwóch przedstawicieli Prezydenta Miasta
- 2) jeden przedstawiciel TBS
- 3) Prezes Zarządu TBS

Komisji Kwalifikacyjnej przewodniczy Prezes Zarządu TBS.

2. Członkiem Komisji Kwalifikacyjnej nie może być osoba wchodząca w skład Rady Nadzorczej TBS.
3. Komisję Kwalifikacyjną powołuje się na czas nieokreślony.
4. Posiedzenie Komisji Kwalifikacyjnej odbywa się w siedzibie TBS Sp. z o.o. w Zamościu.

## Rozdział 2

### Warunki i kryteria najmu mieszkań

#### § 3

1. TBS może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Zamościa,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30.09.2009r. nie przekracza 1,5 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce dla województwa lubelskiego, więcej niż:
  - a) o 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) o 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) o dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

2a) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu w przypadku innym niż wskazany w pkt 2) nie przekracza:

- a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce dla województwa lubelskiego oraz współczynnika 1,4.

2. TBS 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 TBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

3. Przy ustalaniu kolejności na listach kandydatów do zawarcia najmu należy brać pod uwagę:
  - 1) rodziny młode bez realnych szans na zakup czy wybudowanie własnego mieszkania,
  - 2) rodziny wielodzietne mieszkające w warunkach szczególnie uciążliwych, długo oczekujących na mieszkanie w zasobach miasta lub spółdzielni mieszkaniowej,
  - 3) rodziny zamieszkałe w budynkach o złym stanie technicznym lub podlegających wykwaterowaniu pod przyszłe inwestycje,
  - 4) osoby niepełnosprawne.
4. TBS może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie, jednoosobowej spółce gminnej lub związkowi międzygminnemu w celu:
  - 1) Podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej,
  - 2) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub
  - 3) ulokowania w nim placówki opiekuńczo – wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci.
5. TBS może wynająć lokal mieszkalny organizacji pożytku publicznego w celu:
  - 1) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub
  - 2) ulokowania w nim placówki opiekuńczo – wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci.
  - 3) Udostępnienia tego lokalu mieszkalnego osobie fizycznej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach działalności prowadzonej przez tę organizację pożytku publicznego w zakresie zadań publicznych
6. TBS może wynająć lokal mieszkalny pracodawcy niebędącemu osobą fizyczną działającemu w celu udostępnienia tego lokalu swojemu pracownikowi.

#### § 4

1. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu do:
  - 1) dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej



wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,

- 2) nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w pkt 1  
- stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.
2. Zamiana mieszkań jest możliwa między najemcami, którzy w okresie ostatnich 6 miesięcy nie zalegali z opłatami, za wyjątkiem najemców, którym Zarząd wyraził zgodę na zamianę mieszkania o mniejszym metrażu czy innej lokalizacji z uwagi na zadłużenie występujące wobec TBS.

### Rozdział 3 Tryb najmu mieszkań

#### § 5

1. Zarząd Spółki weryfikuje złożone wnioski pod względem spełnienia warunków najmu przez wnioskodawców i następnie przedkłada pod obrady Komisji tylko wnioski osób, które spełniają warunki określone w rozdziale 2 § 3 ust. 1 Regulaminu.
2. Wnioski niekompletne nie będą rozpatrywane przez Komisję.

#### § 6

1. Komisja dokonuje analizy złożonych wniosków o najem mieszkań w TBS, a następnie ustala listę podstawową oraz rezerwową przyszłych najemców.
2. Korespondencję pisemną w powyższej sprawie otrzymają osoby, które zostały umieszczone na liście podstawowej lub rezerwowej.
3. Komisja uzupełnia listę podstawową kolejnymi osobami z listy rezerwowej, jeżeli wystąpią rezygnacje osób z listy podstawowej.
4. Uprawnienia związane z umieszczeniem na liście rezerwowej obowiązują tylko w ramach i na potrzeby danego postępowania kwalifikacyjnego. Po wyłonieniu najemcy lista rezerwowa ulega rozwiązaniu, a wnioski osób z tej listy będą podlegały rozpatrzeniu w kolejnych postępowaniach na normalnych zasadach określonych niniejszym regulaminem.
5. W zakresie wniosków podlegających rozpatrzeniu w kolejnych postępowaniach w oparciu o zapisy ust. 4 TBS ma prawo zwracać się do wnioskodawców cyklicznie tj. raz do roku kalendarzowego, aby w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 czerwca danego roku kalendarzowego potwierdzali oni aktualność złożonego wniosku o przydzielenie lokalu oraz przedłożyli aktualne zaświadczenie co do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym. W przypadku braku potwierdzenia aktualności lub przedłożenia zaświadczenia w w/w terminie dany wniosek traktuje się jako wycofany i nie podlega on dalszemu rozpoznawaniu.

## § 7

1. W przypadku niepodpisania umów partycypacyjnych przez osoby z listy podstawowej w terminie 30 dni od dnia wyboru, TBS proponuje zwolnione mieszkania dla osób z listy rezerwowej wg kolejności ustalonej przez Komisję.
2. Rezygnacja z propozycji najmu mieszkania przez osobę znajdującą się na liście podstawowej lub rezerwowej daje jej prawo do jeszcze jednej propozycji najmu przez Komisję. Druga rezygnacja powoduje skreślenie tego wniosku z list osób ubiegających się o lokale mieszkalne w zasobach TBS. Osoba taka może złożyć nowy wniosek, któremu zostanie nadany nowy numer i podlega rozpatrzeniu wg. Całej procedury przewidzianej niniejszym regulaminem.
3. Rezygnacja z propozycji zamiany mieszkania przez najemcę, który złożył podanie o zamianę mieszkania w budynku TBS powoduje skreślenie podania osoby rezygnującej z list osób oczekujących na okres 2 kolejnych lat. Po w/w okresie najemca ten będzie mógł złożyć nowe podanie o zamianę.

## Rozdział 4

### Postanowienia końcowe

## § 8

1. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do TBS maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem nie może być większa w skali roku niż:
  - 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30.09.2009r.
  - 2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1) – w przypadku pozostałych lokali
2. 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.
3. Najemca jest obowiązany informować TBS niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
4. W razie:
  - 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, 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 płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana;
- 2) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, TBS wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.
  5. W przypadkach określonych w ust. 4 pkt 2 przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się przepisu §9 ust.1;
  6. Osoba fizyczna, która zawarła z TBS u mowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.

#### § 9

1. Regulowany czynsz najmu w zasobach mieszkaniowych TBS jest ustalany przez Zgromadzenie Wspólników TBS i jest kalkulowany tak, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę zaciągniętych kredytów.
2. Zarząd TBS przedstawia dla Zgromadzenia Wspólników propozycję wysokości czynszu regulowanego wraz z kalkulacją.

#### § 10

Na wniosek osób, wobec których z powodu zaległości w opłatach wypowiedziano umowę najmu, TBS może odstąpić od złożonego wypowiedzenia umowy najmu pod warunkiem zapłaty wszystkich zobowiązań łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań.

#### § 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem lub Umową Spółki stosuje się aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

#### § 12

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Jednocześnie uchyla się dotychczasowy Regulamin z dnia 25.01.2022r.

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU

  
mgr Magdalena Godek

Zamość dnia, 09.10.2023 r.