

Załącznik nr 1

Do umowy spółki z dnia 23.04.2010 r.

**REGULAMIN**  
**PRZYDZIELANIA LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ**  
**CIECHOCIŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**  
**SP. Z O.O. W CIECHOCINKU**

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1

Regulamin określa zasady i tryb wynajmowania oraz zagospodarowywania lokali mieszkalnych stanowiących zasoby własne Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z o.o. w Ciechocinku, zwanej dalej „Ciechocińskie TBS” lub „Towarzystwo”, w oparciu o przepisy:

1. Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. 2021 poz. 2224 z późn. zm.).
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
3. Ustawy z dnia 16.09.2000 r. Kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2000 nr 94 z późn. zm.).
4. Umowy Spółki z dnia 23.04.2010 r. z późn. zm.).

§2

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych z partycypacją składane za pośrednictwem partycypanta w siedzibie Towarzystwa opiniowane są przez Komisję Mieszkaniową działającą na podstawie stosownej uchwały Zarządu Spółki.

2. W skład Komisji wchodzi:

- dwaj przedstawiciele wyznaczeni przez Zgromadzenie Wspólników;
- jeden przedstawiciel wyznaczony przez Zarząd Spółki.

3. Członkami Komisji Mieszkaniowej nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej.

## **II. Prawa i obowiązki Komisji Mieszkaniowej**

### §3

1. Komisja ma prawo :

- a) oceniać rzetelność załączonych dokumentów do złożonego wniosku o najem;
- b) żądać dokumentów dodatkowych;
- c) prowadzić własne ustalenia uzupełniające;
- d) opiniować wnioski o najem mieszkania, kierując się zapewnieniem środków finansowych na budowę i utrzymaniem tych mieszkań w szczególności spełnieniem przez kandydatów na najemców nw. warunków.

## **III. Warunki jakie winien spełniać najemca**

### §4

1. Wnioskodawca winien spełniać kryterium dochodowe tj. dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy nie może przekraczać 1,3 miesięcznego wynagrodzenia w województwie na terenie, którego znajdują się przeznaczone do wynajmu mieszkanie, ogłoszonego w „Monitorze Polskim” przez Prezesa GUS przed dniem zawarcia umowy najmu , więcej niż:

- a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym;
- c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

2. Za dochód gospodarstwa domowego uznaje się dochód ze wszystkich stałych i doraźnych źródeł utrzymania otrzymanych przez wszystkich pełnoletnich:

- a) zaświadczenie o wysokości zarobków;
- b) odcinek renty (emerytury);
- c) zaświadczenie o uzyskanych zasiłkach (wychowawczych, dla bezrobotnych, z opieki społecznej);

- d) potwierdzenie dochodu z działalności gospodarczej (z Urzędu Skarbowego);
- e) inne dochody (alimenty, stypendia, etc.).

#### **IV. Przydział lokali mieszkalnych**

##### §5

1. Po zakończeniu procedury opiniowania Komisja przekazuje listę osób, których wnioski zostały zaopiniowane pozytywnie Zarządowi Spółki. Lokale mieszkalne przydzielane są decyzją Zarządu Spółki wg poniższej kolejności:

a) dotychczasowym najemcom „Ciechocińskiego TBS”, chcącym dokonać zmiany najmowanego lokalu na inny, nowo budowany lokal, nie zalegający w opłatach za mieszkanie, jeśli będą mieli zapewnione środki finansowe na wybudowanie tego lokalu (gospodarstwa domowe, których dochody wykazane w deklaracji zapewnią regularne opłacanie czynszu i innych opłat związanych z utrzymaniem mieszkania);

b) osobom zajmującym samodzielne lokale w zasobach komunalnych, którzy wyzbędą się tytułów prawnych do mieszkań na rzecz gminy, na której terenie będzie budowany lokal mieszkalny lub która uczestniczy w kosztach budowy;

c) osoby wskazane przez partycypanatów w kosztach budowy mieszkania;

d) osobom niepełnosprawnym wyznaczonym przez gminę lub organizację osób niepełnosprawnych z którymi „Ciechocińskie TBS” podpisał umowę w zakresie zasiedlenia lokalu dla osób niepełnosprawnych;

e) pozostałe wnioski na podstawie oceny wniosków mieszkaniowych wnioskodawcy dokonanych przez Komisję Mieszkaniową, w tym:

- zamieszkiwanie w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, a przeznaczonych do rozbiórki;

- zamieszkiwanie w budynkach, w których w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym, stwierdzony został stan zagrożenia życia lub zdrowia.

2. Projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali wraz z listą rezerwową umieszczona jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie „Towarzystwa”.

3. W terminie 7 dni od daty wywieszenia projektu listy osobom, które nie zostały na niej umieszczone przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.

4. Po rozpatrzeniu odwołań lista staje się ostateczna. Osoby znajdujące się na liście osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu obowiązane są zgłaszać „Towarzystwu” wszystkie zmiany okoliczności mających wpływ na zawarcie umów najmu. Umowy w sprawie partycypacji oraz umowy najmu zawiera Zarząd Spółki.

5. Zatwierdzone wnioski stanowią podstawę do uruchomienia procedury zagospodarowania mieszkania poprzez jego wynajem lub przeznaczenie na potrzeby eksmisji.

## §6

1. „Towarzystwo” może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego składane przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, Komisja Mieszkaniowa opiniuje odmownie.

2. „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 których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

## §7

1. Wysokość maksymalna dochodów w dniu zawarcia umowy najmu nie może przekroczyć kwoty ustalonej zgodnie z wymogami określonymi w § 30 ust. 1 pkt 2 ustawy powołanej w § 1 pkt 1 niniejszego Regulaminu.

## §8

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez „Towarzystwo” może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu do wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. 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 niższej niż kaucja pobrana.

3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu.

#### **V. Zasady zasiedlania mieszkań budowanych przez „Ciechocińskie TBS” z udziałem partycypantów wyznaczających najemców**

##### §9

1. Zasiedlanie lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem Partycypantów odbywa się na zasadach określonych każdorazowo w stosownej Umowie w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.

2. Partycypant wskazuje najemców mieszkań w ilości odpowiadającej wniesionej partycypacji, co każdorazowo wymaga szczegółowego określenia w Umowie w sprawie partycypacji.

3. Zarząd uzyska opinię Komisji Mieszkaniowej zwołanej w trybie indywidualnym, na wynajęcie mieszkania osobie wskazanej przez tego partycypanta, jeśli spełnia ona warunki stawiane najemcom w aktach prawnych obowiązujących „Towarzystwo”.

##### §10

1. Przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych, ze wskazanymi osobami, Zarząd Spółki zobowiązany jest pod rygorem nieważności do bezwzględnego przestrzegania warunków określonych niniejszym Regulaminem.

2. Zarząd może podpisać umowę partycypacji, jeżeli:

a) dla mieszkań używanych, opuszczonych przez poprzedniego najemcę, a w których dotychczasowy partycypant nie wyznaczył następnego najemcy, Zarząd Spółki po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej wyznacza następnego partycypanta;

b) Partycypant deklaruje wpłatę kwoty partycypacji stanowiącej 30% kosztów budowy lokalu;

c) Zarząd uzyska opinię Komisji Mieszkaniowej, zwołanej w trybie indywidualnym, na wynajęcie mieszkania osobie wskazanej przez tego partycypanta, jeśli spełnia ona warunki stawiane najemcom w aktach prawnych obowiązujących „Towarzystwo”.

**VI. Zagospodarowywanie i wynajmowanie wolnych lokali mieszkalnych z ruchu ludności w budowanych przez „Ciechocińskie TBS” z udziałem partycypantów - najemców – przydział wtórny**

§11

1. W przypadku wtórnego przydziału lokali wybudowanych przez „Ciechocińskie TBS” z udziałem partycypantów zastosowanie mają ogólne zasady zapisane w punkcie I niniejszego Regulaminu lokale przydzielane są według poniższej kolejności:

a) najemcom „Ciechocińskiego TBS”, którzy złożyli wnioski o zamianę lokalu;

b) osobom zajmującym samodzielne lokale w zasobach komunalnych, którzy wyzbędą się tytułów prawnych do mieszkań na rzecz gminy na której terenie będzie budowany lokal mieszkalny lub która uczestniczy w kosztach budowy;

c) osobom niepełnosprawnym wyznaczonym przez gminę lub organizację osób niepełnosprawnych z którymi Ciechocińskie TBS sp. z o.o. podpisał umowę w zakresie zasiedlenia lokalu dla osób niepełnosprawnych;

d) osobom z list rezerwowych nie zaspokojonym podpisaniem umowy na ten sam typ lokalu;

e) osobom z list rezerwowych nie zaspokojonym podpisaniem umowy na podobny do tego typu lokalu;

2. Po złożeniu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego w wypadku gdy nie ma złożonego wniosku o zamianę na ten typ lokalu, Zarząd Spółki ogłasza co najmniej na tablicy ogłoszeń w siedzibie „Towarzystwa”, w terminach przez siebie ustalonych, dodatkowy okres zbierania wniosków na wynajęcie tego lokalu.

**VII. Zagospodarowywanie i wynajmowanie wolnych lokali mieszkalnych z ruchu ludności w starych zasobach mieszkaniowych**

## §12

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych z ruchu ludności w starych zasobach mieszkaniowych „Ciechocińskiego TBS” składane są do Zarządu „Ciechocińskiego TBS”.
2. Wnioski o których mowa w ust.1 opiniowane są przez Komisję Mieszkaniową powołaną zgodnie z § 2 regulaminu.
3. Zarząd Spółki i Komisja decyduje o sposobie zagospodarowania danego mieszkania kierując się interesem „Towarzystwa” i w poszanowaniu obowiązującego prawa w tym zakresie.

## §13

1. W zakresie przydzielania mieszkań do remontu na koszt najemcy obowiązują następujące zasady :
  - a) przydziela się lokale mieszkalne do remontu na koszt najemcy, w których koszt remontu lokalu celem przywrócenia właściwego stanu technicznego przekracza kwotę 2 tyś. złotych według protokołu typowania robót sporządzonego przez Spółkę.
  - b) o zakwalifikowaniu wnioskodawcy do przydziału lokalu mieszkalnego decydują:
    - spełnienie kryterium dochodowego zgodnie z §4 niniejszego Regulaminu;
    - nieposiadanie innego samodzielnego lokalu mieszkalnego w Ciechocinku;
    - poprawa warunków mieszkaniowych rodzin posiadających już samodzielny lokal mieszkalny w zasobach „Towarzystwa”;
    - wysokość zadeklarowanej przez przyszłego najemcę kwoty spłaty zadłużenia poprzedniego najemcy.
  - c) w przypadku przydzielenia mieszkania do remontu na koszt najemcy sporządza się stosowną umowę, w której określa się warunki i termin wykonania prac remontowych.

## **VIII. Zamiana lokali mieszkalnych**

### §14

1. Wnioski o zamianę mieszkań zbierane są przez Zarząd Spółki od najemców w sposób ciągły.

2. Wniosek o zamianę lokalu można złożyć jeżeli chce się zamienić lokal:

a) z większego na mniejszy lub odwrotnie uwzględniając rodzaje tych mieszkań co do ilości pokoi oraz tego czy jest kuchnia, czy aneks kuchenny poprzez zmianę typu lokalu według poniższego zestawienia:

- mieszkanie 1 pokojowe;

- mieszkanie 2 pokojowe;

- mieszkanie 3 pokojowe etc.;

b) ze względu na niepełnosprawność ruchową na lokal bardziej przyjazny położony na parterze lub w budynku z windą.

3. Wniosek o zamianę mieszkania musi zawierać wielkość lokalu, na który najemca chce się zamienić wg powyższych typów.

4. Zamienić może się tylko ten najemca, który spełnia warunki objęcia tego lokalu oraz nie zalega z opłatami za lokal i przy zamianie na większe mieszkanie nie zalegał z nimi przez okres ostatnich 12 miesięcy w stosunku do „Ciechocińskiego TBS”.

5. Zamiana lokalu odbywa się poprzez zawarcie porozumienia do poprzedniej umowy najmu zawierającego:

- zmianę adresu lokalu;

- zmianę wielkości powierzchni lokalu;

- zmianę wysokości kaucji i partycypacji zwrotnej uzależnionej od powierzchni lokalu.

6. Dopłata do partycypacji zwrotnej lub kaucji, gdy nowe mieszkanie jest większe lub zwrot, gdy nowe mieszkanie jest mniejsze odbywa się poprzez stosowanie wskaźnika wartości odtworzeniowej z dnia zawarcia pierwszej umowy najmu z „Ciechocińskiego TBS”.

7. Rozliczenia z tytułu partycypacji zwrotnej odbywają się z partycypantem, który wpłacił partycypację pierwotną lub z osobą notarialnie upoważnioną przez niego do odbioru partycypacji.



8. Przed złożeniem wypowiedzenia umowy najmu Zarząd przedstawia Komisji Mieszkaniowej propozycję objęcia mieszkania przez nowego najemcę w celu zaopiniowania.

9. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych położonych w budynku stanowiącym własność „Ciechocińskiego TBS” wybudowanego przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz partycypacji osób fizycznych, osoby zainteresowane taką zamianą spełniać winny wymogi Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. 2021 poz. 2224 z późn. zm.) oraz uzyskać pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej.

## **IX. Przepisy końcowe**

### §15

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, stosuje się odpowiednio przepisy powołane w § I Regulaminu oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Z wyrazami szacunku,  
Zarząd Spółki CTBS  
w Ciechocinku