Tekst ujednolicony
zawierający zmiany wprowadzone:
1) Uchwałą Nr 34/2014 z dnia 7 listopada 2014 r.
2) Uchwałą Nr 2/2015 z dnia 11 marca 2015 r.,
3)Uchwałą Nr 24/2016 z dnia 17 sierpnia 2016 r.
4) Uchwałą Nr 3/2017 z dnia 20 lutego 2017 r.
5) Uchwałą Nr 4/2018 z dnia 12 marca 2018 r.

Stan prawny na dzień 12 marca 2018 r.

UCHWAŁA Nr 7/2014
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
z dnia 19 marca 2014 roku

w sprawie przyjęcia zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Na podstawie art. 22 pkt 11 Aktu założycielskiego Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o, w związku z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236)

Zgromadzenie Wspólników,
uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przyjmuje się „Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością".
2. Zasady, o których mowa w ust.1, stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr 66/2002 Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 22 października 2002 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Szczecińskiego TBS.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Zgromadzenie Wspólników
Szczecińskiego TBS

Załącznik
do Uchwały Nr 7/2014
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Szczecińskiego TBS Sp. z o.o.
z dnia 19 marca 2014 r.

Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

DZIAŁ I
Rozdział I
Zasady ogólne

§ 1.

1. Zasady niniejsze regulują zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

   1) Szczecińskim TBS – należy przez to rozumieć Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
   2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin.

3. Mieszkaniowy zasób Szczecińskiego TBS tworzą lokale stanowiące własność spółki, które:
   1) zostały wybudowane, adaptowane, przebudowane lub zmodernizowane przez spółkę;
   2) powstały w wyniku przeprowadzonej przez Szczecińskie TBS nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy poddasza lub innych części wspólnych budynków;
   3) stanowią własność spółki na podstawie zawartych umów o przeniesienie własności, zamiany i innych czynności prowadzących do nabycia prawa własności.

4. Zasady, o których mowa jest w ust. 1 nie dotyczą lokali mieszkalnych:
   1) przeznaczonych na mieszkania chronione, rodzinne domy dziecka, placówki opiekuńczo-wychowawcze, mieszkania dla usamodzielniających się wychowanków domów dziecka (zwane „inkubatorami”);
   2) wynajmowanych na rzecz powiatu, gminy, związku międzygminnego oraz organizacjom pożytku publicznego, zgodnie z regulacjami art. 30a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
   3) wynajmowanych w ramach programu mieszkaniowego kierowanego do studentów i absolwentów szczecińskich wyższych uczelni realizującego cele wskazane w Strategii Rozwoju Szczecina,
   4) wynajmowanych jako lokale mieszkalne przystosowane dla potrzeb osób starszych z serwisem medyczno-lekarskim lub całodobową opieką, osób zagrożonych wykluczeniem społecznym lub wymagających czasowego wsparcia instytucji społecznych,
   5) wynajmowanych w ramach programów mieszkaniowych tworzonych przez Szczecińskie TBS na potrzeby Gminy Miasto Szczecin w sytuacjach innych, aniżeli wymienione w pkt 1-4.

   Zasady gospodarowania tymi lokalami ustalane będą pomiędzy Szczecińskim TBS i właściwym merytorycznie ze względu na grupę do której jest kierowane wsparcie, wydziałem Urzędu Miasta lub jednostką organizacyjną Gminy. Realizacja tych programów odbywać się będzie przy ścisłej współpracy pomiędzy Szczecińskim TBS a tym wydziałem lub jednostką. Tworzenie programów mieszkaniowych w celu wynajmowania lokali w sytuacjach, o których mowa w pkt 1-5 możliwe jest z inicjatywy Szczecińskiego TBS lub z inicjatywy Gminy Miasto Szczecin.

5. Niniejsze zasady nie naruszają uprawnień najemców i dzierżawców wynikających z umów zawartych z Gminą przed datą przekazania lokali lub nieruchomości przez nich wynajmowanych lub dzierżawionych do zasobów Szczecińskiego TBS.

Rozdział II
Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 2 .

1. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców i osób prowadzących z nimi wspólne gospodarstwo domowe.
2. W przypadku powstania lokalu w wyniku nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy poddasza lub innych części wspólnych budynku, zostaje on włączony do ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Szczecińskiego TBS. Dotyczy to lokali powstałych w budynkach, w których wyłącznym właścicielem jest Szczecińskie TBS lub w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Szczecińskie TBS nabyło prawo własności lokalu powstałego w wyniku nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy.
3. Istniejący lokal mieszkalny nie spełniający warunków technicznych wymaganych dla lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi zostaje zdjęty z ewidencji lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Szczecińskiego TBS.
4. Przedmiotem umów najmu są lokale mieszkalne wynajmowane przez Szczecińskie TBS:
   1) na czas nieoznaczony;
   2) na czas oznaczony.

Rozdział III
Uprawnienie do przebywania w lokalu

§ 3 .

1. Osobami uprawnionymi do przebywania w lokalu są najemcy oraz członkowie gospodarstwa domowego uprawnieni do przebywania w lokalu na podstawie zawartej umowy najmu lokalu.
2. Osobami uprawnionymi do przebywania w lokalu są również zstępni najemcy oraz osoby przysposobione przez najemcę.
3. Fakt zameldowania w lokalu osób innych niż wymienione w ust. 1 i 2 nie prowadzi do nabycia przez nie uprawnień do przebywania w lokalu.

Rozdział IV
Dysponenci lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

§ 4 .

1. Dysponentem lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego jest osoba lub podmiot, który uczestnicząc w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nabył prawo do dysponowania tym lokalem. W przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków własnych Szczecińskiego TBS dysponentem lokali jest Gmina.
2. Zapis ust. 1 dotyczy lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych, wybudowanych, zmodernizowanych, przebudowanych lub rozbudowanych przez Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.
3. W przypadku lokali stanowiących zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, istniejących przed dniem 1 stycznia 1997 roku, tj. przed datą utworzenia

Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego ich dysponentem jest Gmina, zgodnie z zapisami art.14 ust.2 Aktu Założycielskiego Spółki.

DZIAŁ II

Rozdział I
Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, których dysponentem jest Gmina Szczecin

§ 5 .

1. Szczecińskie TBS zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie upoważnienia do zawarcia umowy najmu, wydanego przez Gminę, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Upoważnienie, o którym mowa w ust.1, nie jest wymagane w przypadku zawierania umów najmu lokali mieszkalnych w wyniku:
   1) przeprowadzonej regulacji stanu prawnego lokalu mieszkalnego w oparciu o postanowienia § 15 lub § 19;
   2) dokonanej zamiany międzylokatorskiej lokali mieszkalnych lub zamiany lokali mieszkalnych, których dysponentami są osoby prawne lub fizyczne partycypujące w kosztach ich budowy;
   3) pozytywnego rozpatrzenia wniosku o rozgęszczenie lokalu;
   4) pozytywnego rozpatrzenia wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższe ma zastosowanie również wtedy, kiedy w toku rozpatrywania wniosku okaże się, że umowa najmu może być zawarta na czas nieoznaczony na zasadach ogólnych określonych w niniejszej uchwale;
   5) złożenia przez dotychczasowego najemcę wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, która została wypowiedziana z uwagi na zaległości;
   6) w przypadku przeprowadzenia zamiany w oparciu o § 21, § 22, § 23, § 25;
   7) wskazywania lokalu zamiennego.

§ 6 .

Umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS może być zawarta z osobą fizyczną oraz osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania przy spełnieniu poniższych warunków:

1) lokal mieszkalny może być wynajęty osobom fizycznym lub osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkiwania, którzy w dniu zawarcia umowy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy - w przypadku małżonków żadnemu z nich nie może przysługiwać taki tytuł;
2) lokal mieszkalny zbudowany lub zmodernizowany przy wykorzystaniu preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. albo przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być wynajęty o ile:
   a) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie jest niższy niż:
      - 2 357,30 zł w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
      - 4 041,09 zł w gospodarstwie domowym 2 osobowym;
      - 5 612,61 zł w gospodarstwie domowym 3 osobowym;
      - 6 735,13 zł w gospodarstwie domowym 4 osobowym;
      - 7 745,40 zł w gospodarstwie domowym 5 osobowym;
      - 8 755,67 zł w gospodarstwie domowym 6 osobowym;

- o dalsze 123,48 zł na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

  Wysokość dochodu dla poszczególnej wielkości gospodarstw domowych, o których mowa wyżej, będzie ulegała zmianie w terminach zmiany dochodu, w procencie odpowiadającym zmianie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach podanego dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu w stosunku do okresu poprzedniego,

b) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,2 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach podanego dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu o więcej niż:
   - 80 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
   - 120 % w gospodarstwie domowym 2 osobowym,
   - 165 % w gospodarstwie domowym 3 osobowym,
   - 200 % w gospodarstwie domowym 4 osobowym,
   - 240 % w gospodarstwie domowym 5 osobowym,
   - dalsze 40 % w na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym większej liczbie osób,

3) umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS nie będzie zawarta w przypadku, gdy osoba z którą ma być zawarta umowa najmu wraz z członkami gospodarstwa domowego mającymi zamieszkać w lokalu mieszkalnym nie spełniają kryteriów określonych w punkcie 1 i 2 z wyłączeniem postanowień określonych w punkcie 4-5 oraz zastrzeżeń wynikających z § 10 uchwały,

4) w przypadku lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których udział preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego w finansowaniu inwestycji lub innych środków kredytowych pozwala na ustalenie stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin zawarcie umowy najmu z zastosowaniem stawki czynszu, o której mowa wyżej może nastąpić o ile:
   a) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie jest niższy niż:
      - 150 % najniższej emerytury gospodarstwie jednoosobowym,
      - 80 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
   b) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie jest wyższy niż:
      - 2 357,30 zł w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
      - 4 041,09 zł w gospodarstwie domowym 2 osobowym;
      - 5 612,61 zł w gospodarstwie domowym 3 osobowym;
      - 6 735,13 zł w gospodarstwie domowym 4 osobowym;
      - 7 745,40 zł w gospodarstwie domowym 5 osobowym;
      - 8 755,67 zł w gospodarstwie domowym 6 osobowym;
      - o dalsze 123,48 zł na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

      Wysokość dochodu dla poszczególnej wielkości gospodarstw domowych, o których mowa wyżej, będzie ulegała zmianie w terminach zmiany dochodu, w procencie odpowiadającym zmianie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach podanego dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu w stosunku do okresu poprzedniego,

5) lokal mieszkalny zbudowany lub zmodernizowany przy wykorzystaniu preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego może być wynajęty jako lokal zamienny. W takim przypadku Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od kryterium określonego w punkcie 2 litera a. Dotyczy to także lokali istniejących przed dniem 1 stycznia 1997 roku i nie poddanych modernizacji, przebudowie lub rozbudowie z udziałem preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego, innych środków kredytowych uzyskanych przez spółkę lub środków własnych Szczecińskiego TBS,
6) w przypadku lokalu mieszkalnego zbudowanego lub zmodernizowanego przy wykorzystaniu preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego (kredyt KFM lub PIB) dostosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od kryterium określonego w punkcie 2 lit. a, jeśli lokal ten zostanie wynajęty na rzecz osoby niepełnosprawnej lub gdy wśród osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym znajduje się osoba niepełnosprawna.

§ 7 .

Zarząd Szczecińskiego TBS przed rozpoczęciem budowy lub modernizacji budynków mieszkalnych przy wykorzystaniu preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego będzie każdorazowo negocjował z Gminą liczbę lokali, która będzie wynajmowana jako lokale zamienne. Podstawę do negocjacji stanowił będzie procentowy udział środków finansowych Gminy w finansowaniu danej inwestycji. Liczba ta nie może być renegocjowana w żadnym późniejszym terminie. Nie dotyczy to przypadku, w którym Gmina umownie zobowiąże się do dopłaty na rzecz Szczecińskiego TBS różnicy pomiędzy wysokością czynszu dla zasobów Szczecińskiego TBS a wysokością czynszu obowiązującego dla zasobów mieszkaniowych Gminy Szczecin.

§ 8 .

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązana jest na żądanie Szczecińskiego TBS lub Gminy przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz przez osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania. Zobowiązana jest również złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy przed datą wystawienia upoważnienia do zawarcia umowy najmu wraz z zaświadczeniami z zakładu pracy, odcinkami rent i emerytur lub innymi dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz przez osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania. Dokumenty te stanowią załączniki do upoważnienia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. 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 składającego przechowywane stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące dodatków mieszkaniowych.
3. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz członków gospodarstwa domowego mających zamieszkać w lokalu odbywa się bezpośrednio przed datą zawarcia umowy najmu.

§ 9 .

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez Szczecińskie TBS jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja zabezpieczająca stanowi równowartość dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:
   1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego;
   2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.
3. Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od pobrania kaucji zabezpieczającej w sytuacji, gdy:
   1) lokal, którego umowa dotyczy jest lokalem dostosowanym do potrzeb osoby niepełnosprawnej i jest on wynajmowany osobie niepełnosprawnej lub, gdy wśród osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym znajduje się osoba niepełnosprawna;
   2) trudna sytuacja materialna lub życiowa przyszłego najemcy lub pozostałych osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym uniemożliwia wniesienie takiej kaucji.
4. 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.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§10.

1. Zapisy § 6 ust. 2 i 3 dotyczą również zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego - stanowiących zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS - istniejących przed dniem 1 stycznia 1997 roku i nie poddanych modernizacji, przebudowie lub rozbudowie z udziałem środków kredytowych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, innych środków kredytowych uzyskanych przez spółkę lub środków własnych Szczecińskiego TBS.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Szczecińskiego TBS może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu opisanego w ust. 1 z osobą nie spełniającą warunków dochodowych określonych w § 6 ust. 2 i 3. Okolicznościami uzasadniającymi podjęcie takiej decyzji przez Zarząd Szczecińskiego TBS mogą być w szczególności:
   1) niepełnosprawność przyszłego najemcy lub osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym;
   2) wynajęcie lokalu mieszkalnego dla osoby opuszczającej po osiągnięciu pełnoletności pieczę zastępczą, uprawnionej ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych;
   3) wynajęcie lokalu mieszkalnego dla osób będących repatriantami z terenów byłego ZSRR;
   4) wynajęcie lokalu mieszkalnego jako lokalu socjalnego;
   5) inne szczególne okoliczności związane z trudną sytuacją materialną lub życiową przyszłego najemcy lub pozostałych osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym.

3. Zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu następuje na podstawie upoważnienia do zawarcia umowy najmu wydanego przez Gminę.
4. W przypadku podjęcia przez Zarząd Szczecińskiego TBS decyzji o ustaleniu czynszu najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu lokali, o których mowa w ust. 1, w wysokości jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin, postanowienia § 6 pkt 4 oraz ust. 2 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.

§ 10[1].

W przypadku złożenia przez najemcę, który posiada zawartą umowę najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, wniosku o zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, Zarząd może podjąć decyzję o pozytywnym rozpatrzeniu takiego wniosku.

Rozdział II

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, których dysponentem są osoby prawne i fizyczne partycypujące w kosztach ich budowy

§ 11.

1. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, których dysponentem są osoby prawne i fizyczne partycypujące w kosztach budowy lokali mieszkalnych określa „Regulamin naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS Spółka z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria, jakie winni spełniać przyszli najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali".
2. Regulamin, o którym mowa w ust.1, stanowi załącznik do niniejszych zasad.

DZIAŁ III

Rozdział I

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do gruntownego remontu

§ 12.

Zarząd Szczecińskiego TBS może podjąć decyzję o zakwalifikowaniu wolnego pod względem prawnym lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu tego lokalu w zamian za przeprowadzenie gruntownego remontu.

§ 13.

1. Lokalem mieszkalnym przeznaczonym do gruntownego remontu jest lokal, w którym przyszły najemca w oparciu o umowę o przeprowadzenie prac remontowych wykonuje te prace na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu winien spełniać łącznie następujące warunki:
   1) zapewniać od 5-20 m^2 łącznej powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych na każdego członka gospodarstwa domowego oraz od 5-15 m^2 łącznej powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego w przypadku gospodarstw trzyosobowych i większych;

2) wartość brutto niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych lub modernizacji w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu wynosi nie mniej niż 20 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

3. Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 określa Szczecińskie TBS na podstawie operatu szacunkowego wartości niezbędnych nakładów na wykonanie prac remontowych lub modernizacji określonych przez rzeczoznawcę majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości.
4. Za prace remontowe w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się również modernizację lokalu polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwy dla środowiska naturalnego, bądź wyposażeniu lokalu w pomieszczenia w.c. lub łazienki.

§ 14.

Upoważnienie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do gruntownego remontu wydaje dysponent lokalu po otrzymaniu decyzji Zarządu Szczecińskiego TBS o zakwalifikowaniu wolnego pod względem prawnym lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu tego lokalu w zamian za przeprowadzenie gruntownego remontu.

Rozdział II
Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego użytkowanego bez tytułu prawnego

§ 15.

1. Szczecińskie TBS może zawrzeć umowę najmu z osobami zamieszkującymi w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub z osobami pozostałymi w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, po spełnieniu przesłanek, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, gdy łączna powierzchnia pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego wynosi:
   1) nie więcej niż 20 m^2 - w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych;
   2) nie więcej niż 15 m^2 - w przypadku gospodarstw trzyosobowych i większych, jednakże przy zachowaniu warunków minimalnych powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych oddawanych w najem gospodarstwom domowym o liczbie osób określonych odpowiednimi przepisami prawa dotyczącymi lokali mieszkalnych wybudowanych lub zmodernizowanych przy udziale środków kredytowych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub innych funduszy celowych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa lub innych środków kredytowych.
2. W przypadku nie spełnienia kryteriów wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, a także w sytuacji kiedy lokal mieszkalny nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub kiedy wysokość dochodów gospodarstwa domowego uniemożliwia zawarcie umowy najmu danego lokalu zgodnie z postanowieniami § 6 niniejszej uchwały, Szczecińskie TBS jako właściciel lokalu może wskazać osobom ubiegającym się o zawarcie umowy najmu inny lokal mieszkalny w ramach własnego zasobu mieszkaniowego właściwy dla wielkości gospodarstwa domowego i wysokości miesięcznych dochodów, bez konieczności wydawania upoważnienia do zawarcia umowy najmu. Dotyczy to zasobu, którego dysponentem jest Gmina.

3. W sytuacji kiedy okres zamieszkiwania w lokalu osób, o których mowa jest w ust. 1 jest krótszy niż 6 lat, umowa najmu takiego lokalu może być zawarta po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Zarząd Szczecińskiego TBS.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem spółki, Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od określonego w ust. 1 kryterium powierzchni pokoi przypadającej na każdego członka gospodarstwa domowego.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem spółki, Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od wymagań określonych w § 6 pkt 2 lit. a niniejszej uchwały.

§ 16.

1. Warunkami uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 15 ust. 1, jest:
   1) nie zaleganie z opłatami z tytułu użytkowania lokalu oraz opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego;
   2) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
   3) utrzymywanie lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Osoby, o których mowa w § 15 ust. 1, zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu lokalu do wykonania remont tego lokalu w oparciu o sporządzony przez Szczecińskie TBS protokół stanu technicznego lokalu określający zakres wszelkich prac niezbędnych do wykonania w celu przygotowania lokalu do stanu pełnej przydatności do umówionego użytku. Niezbędne prace przyszły najemca wykonuje na własny koszt, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów od Szczecińskiego TBS.

§ 17.

Z kategorii osób, o których mowa w § 15 ust. 1 wyłącza się osoby, które samowolnie zajęły lokal lub przeciwko którym zostały wszczęte postępowania sądowe zmierzające do wydania lokalu.

§ 18.

1. Postanowienia § 15 niniejszej uchwały stosuje się także w przypadku lokali mieszkalnych istniejących przed dniem 1 stycznia 1997 roku i nie poddanych modernizacji, przebudowie lub rozbudowie z udziałem preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 10 oraz ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. W przypadku lokali mieszkalnych istniejących przed dniem 1 stycznia 1997 roku i nie poddanych modernizacji, przebudowie lub rozbudowie z udziałem preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego lub innych funduszy celowych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa lub innych środków kredytowych nie mają zastosowania przepisy regulujące sprawę zachowania warunków minimalnych powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych oddawanych w najem gospodarstwom domowym o określonej liczbie osób.

§19.

1. Szczecińskie TBS może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, wobec której sąd orzekł wydanie lokalu pod warunkiem spełnienia następujących kryteriów:
   1) posiadania dochodów przypadających na gospodarstwo domowe w wysokości uprawniającej do zawarcia umowy najmu zgodnie z postanowieniami § 6 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 3;
   2) uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Szczecińskiego TBS, jak również nie zaleganie z opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
   3) użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przestrzeganie postanowień regulaminu porządku domowego.
2. W przypadku nie spełnienia kryteriów wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, oraz nie skorzystania przez Zarząd Szczecińskiego TBS z uprawnień, o których mowa w ust. 3, dysponent lokalu może wskazać osobom ubiegającym się o zawarcie umowy najmu inny lokal mieszkalny. Postanowienia zdania pierwszego stosuje się również w przypadkach, w których lokal mieszkalny nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania majątkiem spółki, Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od wymagań określonych w § 6 pkt 2 lit. a.

§20.

1. Na pisemny wniosek byłego najemcy lokalu Zarząd Szczecińskiego TBS może podjąć uchwałę w sprawie ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, wypowiedzianej za zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu, w stosunku do którego nie zapadł prawomocny wyrok sądowy orzekający wydanie lokalu, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
   1) uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Szczecińskiego TBS;
   2) użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
   3) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Po podjęciu uchwały przez Zarząd Szczecińskiego TBS w sprawie przywrócenia praw najmu do lokalu mieszkalnego zawierana jest nowa umowa najmu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, regulacjami niniejszej uchwały oraz wewnętrznymi regulacjami obowiązującymi w Szczecińskim TBS.
3. W sytuacji kiedy lokal mieszkalny, o zawarcie umowy najmu którego ubiega się były najemca, przy jednoczesnym spełnieniu przez niego warunków wskazanych w ust. 1, nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dysponent lokalu może wskazać osobom ubiegającym się o zawarcie umowy najmu inny lokal mieszkalny.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Szczecińskiego TBS może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą, o której mowa w ust. 1, nie spełniającą warunków dochodowych określonych w § 6 pkt 2 lit. a.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do zasobu, o którym mowa w § 6 pkt 2 i § 10 ust.1.

DZIAŁ IV
Rozdział I
Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu w ramach zasobu mieszkaniowego Szczecińskiego TBS

§ 21.

1. Szczecińskie TBS może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal w zasobie Szczecińskiego TBS na wniosek złożony przez najemcę lokalu w przypadkach, gdy najemca wystąpił z wnioskiem o:
   1) zamianę na lokal o niższym standardzie;
   2) zamianę lokalu na lokal mniejszy;
   3) najemca jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb ze względu na stan zdrowia lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania;
   4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia:
      a) minimalnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynikającej z przepisów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - w odniesieniu do lokali mieszkalnych wybudowanych, zmodernizowanych, przebudowanych lub rozbudowanych z udziałem środków kredytowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
      b) minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m^2 na członka gospodarstwa domowego) – w odniesieniu do pozostałych lokali;
   5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia:
      a) minimalnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynikającej z przepisów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - w odniesieniu do lokali mieszkalnych wybudowanych, zmodernizowanych, przebudowanych lub rozbudowanych z udziałem preferencyjnych środków kredytowych z Banku Gospodarstwa Krajowego,
      b) minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m^2 na członka gospodarstwa domowego) - w odniesieniu do pozostałych lokali.
   6) zamianę na inny lokal, gdy najemca jednocześnie nie spełnia przesłanek, o których mowa w pkt. 1-5, a znajduje się w trudnej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej lub społecznej, po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Zarząd Szczecińskiego TBS.
2. Warunkiem na dokonanie zamiany przez Szczecińskie TBS, jest łączne spełnienie przez najemcę następujących kryteriów:
   1) brak zaległości w opłatach z tytułu najmu;
   2) utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu lokalu;
   3) spełnienie warunków dochodowych określonych odpowiednio przepisami niniejszej uchwały.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem spółki, Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od wymagań określonych w ust. 2.

§ 22.

1. Szczecińskie TBS może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal z zasobów Szczecińskiego TBS wybudowanych lub zmodernizowanych przy udziale preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego lub innych środków kredytowych na wniosek złożony przez najemcę lokalu w przypadkach, gdy najemca wystąpił z wnioskiem o:
   1) zamianę lokalu położonego w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem na lokal o wyższym standardzie technicznym i funkcjonalnym;
   2) zamianę w celu poprawy warunków mieszkaniowych gospodarstwa domowego poprzez zwiększenie liczby pokoi. Liczba pokoi lokalu mieszkalnego uzyskanego w wyniku zamiany nie może przekroczyć liczby osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu.
2. Warunkiem wydania pisemnej zgody przez Szczecińskie TBS na dokonanie zamiany, o których mowa w ust. 1 jest łączne spełnienie następujących kryteriów:
   1) zajmowanie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zamiany z urzędu na podstawie umowy najmu od co najmniej jednego roku przed datą złożenia wniosku o zamianę;
   2) wywiązywanie się z wszelkich obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu ciążących na najemcy, w szczególności terminowe regulowanie należności z tytułu najmu lokalu, przez okres ostatnich trzech lat od daty złożenia wniosku o zamianę lub od daty zawarcia umowy najmu w przypadku, gdy stosunek najmu trwa krócej niż trzy lata;
   3) utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu lokalu;
   4) spełnienie warunków dochodowych określonych odpowiednio przepisami niniejszej uchwały.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem spółki, Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od wymagań określonych w ust.2.

§ 23.

1. Poza przypadkami zamian z urzędu wskazanymi w § 21 i § 22 Szczecińskie TBS może przeprowadzić zamianę we własnym zakresie na wolne lokale mieszkalne z zasobu spółki, jeżeli będzie to racjonalne i służyło będzie efektywniejszemu gospodarowaniu zasobem spółki lub będzie wskazywał na potrzebę takiej zamiany ważny interes społeczny.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem spółki, Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od wymagań określonych § 6 pkt 2 lit. a niniejszej uchwały.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy Szczecińskie TBS może wskazać do zamiany wolny lokal z zasobu spółki, który będzie wymagał przeprowadzenia podstawowego remontu. Propozycja takiego lokalu mieszkalnego będzie zatwierdzana przez Zarząd Szczecińskiego TBS.
4. Zasady dotyczące remontu, zawarcia umowy najmu oraz rozliczenia nakładów zostaną uregulowane w odrębnej umowie z najemcą.

§24.

1. Gmina może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal w zasobie mieszkaniowym Gminy na wniosek złożony przez najemcę lokalu w przypadkach określonych w odrębnych przepisach.
2. Zamiany z urzędu, w przypadku określonym w ust. 1, można dokonać po uprzednim uzyskaniu przez najemcę lokalu pisemnej zgody Szczecińskiego TBS jako właściciela lokalu.

Rozdział II
Zamiany lokali mieszkalnych, których dysponentami są osoby prawne i fizyczne partycypujące w kosztach budowy tych lokali

§25.

W przypadku lokali mieszkalnych, których dysponentami są osoby prawne i fizyczne partycypujące w kosztach budowy lokali zamiany można dokonać po uprzednim uzyskaniu przez najemcę lokalu pisemnej zgody Szczecińskiego TBS jako właściciela lokalu.

Rozdział III
Zamiany międzylokatorskie lokali mieszkalnych

§26.

1. Szczecińskie TBS może wyrazić zgodę na zamianę lokali, będących przedmiotem najmu stanowiących zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS, po uzyskaniu pozytywnej opinii dysponenta lokalu na lokale mieszkalne przeznaczone na stały pobyt ludzi, do których przysługują następujące tytuły prawne:
   1) umowa najmu;
   2) decyzja administracyjna o przydziale lokalu;
   3) lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
   4) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
   5) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem postanowień ust.6 i 7.
2. Zamiana międzylokatorska możliwa jest jedynie z udziałem dwóch lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem sytuacji wynikających z ust. 4.
3. Jeżeli najemca, członek spółdzielni lub właściciel posiadający dotychczas jeden lokal dokonuje zamiany międzylokatorskiej na więcej niż jeden lokal najemcami tych lokali mogą zostać wyłącznie:
   1) wstępni lub zstępni;
   2) rozwiedzeni małżonkowie;
   3) pełnoletnie rodzeństwo;
   4) pełnoletnie osoby przysposobione;
   5) osoby, wobec których najemca lub właściciel był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.
4. W przypadku zamiany międzylokatorskiej więcej niż jednego lokalu, na inny lokal stanowiący zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS, jego współnajemcami mogą zostać dotychczasowi najemcy, członkowie spółdzielni lub właściciele, będący stronami zamiany, chyba, że się tego prawa zrzekną.
5. Warunkiem wyrażenia zgody na dokonanie zamiany jest:

1) uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Szczecińskiego TBS;
2) zlikwidowanie wszelkiej samowoli budowlanej w lokalu lub legalizacja stanu istniejącego zgodnie z obowiązującymi przepisami, w przypadkach występowania ww. wymienionych sytuacji.

6. Strony zamiany lub ich należycie umocowani pełnomocnicy składają oświadczenia woli w tym zakresie, przed upoważnionym do ich przyjęcia pracownikiem Szczecińskiego TBS.
7. Szczecińskie TBS nie wyraża zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Szczecińskiego TBS na udział we współwłasności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi. Ograniczenie to nie ma zastosowania, o ile w zamianie biorą udział wszyscy dotychczasowi współwłaściciele lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi.
8. Szczecińskie TBS, z uwagi na interes małoletniego, może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany, pomimo spełnienia wymogów określonych w niniejszym paragrafie.

DZIAŁ V
Rozdział I
Lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony

§ 27.

1. Dysponent lokalu może wskazać lokal mieszkalny stanowiący zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS, pozostający w jego dyspozycji jako przeznaczony do wynajęcia na czas oznaczony w przypadku:
   1) konieczności wykonania niezbędnej naprawy innego lokalu mieszkalnego - na czas nie dłuższy niż rok;
   2) zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego - na czas nie dłuższy niż 24 miesiące;
   3) przeznaczenia lokalu do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
2. Warunkiem wskazania lokalu mieszkalnego do wynajęcia na czas oznaczony jest wcześniejsze uzyskanie przez dysponenta lokalu pisemnej zgody Szczecińskiego TBS jako właściciela lokalu.
3. Warunki zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wskazanego przez Gminę do wynajęcia jako lokal socjalny wynikają z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Rozdział II
Poprawa warunków mieszkaniowych poprzez powiększenie przedmiotu najmu

§ 28.

1. Poprawa warunków mieszkaniowych poprzez powiększenie przedmiotu najmu może dotyczyć lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Szczecińskiego TBS na podstawie zawartych umów o przeniesienie własności, zamiany i innych czynności prowadzących do nabycia przez Szczecińskie TBS prawa własności.
2. Z najemcą części lokalu może zostać zawarty aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego, którego przedmiotem jest pozostała wolna część lokalu.
3. Z najemcą lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie wolny pod względem faktycznym i prawnym lokal, składający się wyłącznie z jednego pomieszczenia, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa może

zostać zawarty aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego, którego przedmiotem jest przylegający wolny lokal.

4. O sposobie zagospodarowania zwolnionego lokalu lub części lokalu decyduje Zarząd Szczecińskiego TBS.
5. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny lokal socjalny.
6. Koszty remontu dodatkowo uzyskanych pomieszczeń ponosi najemca bez możliwości żądania ich zwrotu od Szczecińskiego TBS. Na tej samej zasadzie najemca ponosi koszty ewentualnie przeprowadzonych prac adaptacyjnych lub modernizacyjnych.
7. Zapisów ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu nie stosuje się do najemców posiadających umowy najmu lokalu socjalnego, z wyłączeniem przypadków, w których powierzchnia mieszkalna wolnego lokalu lub zwolnionej części lokalu jest mniejsza niż 10 m^2.

Dział VI
Postanowienia końcowe.

§ 29.

1. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Towarzystwa, uwzględniając powszechnie obowiązujące przepisy prawa, może podjąć decyzje związane z zagospodarowaniem lokali w sposób odmienny niż wynikający z postanowień § 1-28 niniejszego załącznika do uchwały, w szczególności może podjąć decyzję co do udostępnienia lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż najem.
2. W przypadku podjęcia decyzji, o których mowa w ust. 1, postanowienia § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”

Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin
tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45
e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

Załącznik
do „Zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

REGULAMIN NABORU OSÓB PRAWNYCH I FIZYCZNYCH CHĘTNYCH DO ZAWARCIA ZE SZCZECIŃSKIM TBS SPÓŁKA Z O.O. UMOWY W SPRAWIE PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH NA WYNAJEM ORAZ KRYTERIA, JAKIE WINNI SPEŁNIAĆ PRZYSZLI NAJEMCY W DACIE ZAWARCIA UMÓW NAJMU TYCH LOKALI

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin niniejszy określa tryb naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria, jakie winni spełniać przyszli najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali, a w szczególności:

1) zakres i sposób naboru osób prawnych i fizycznych;
2) pierwszeństwo do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
3) kryteria, jakie winni spełniać przyszli najemcy w dniu zawarcia umowy najmu danego lokalu.

§ 2.

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1) regulaminie - należy przez to rozumieć „Regulamin naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS Spółka z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria, jakie winni spełniać przyszli najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali";
2) Towarzystwo - należy przez to rozumieć Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.;
3) akcie - należy przez to rozumieć Akt Założycielski Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.;
4) zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.;
5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo, o którym mowa w przepisach prawa regulujących kwestie dodatków mieszkaniowych;
6) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć średni, miesięczny dochód gospodarstwa, o którym mowa w przepisach prawa regulujących kwestie dodatków mieszkaniowych, uzyskany w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy najmu lokalu;
7) KFM - należy przez to rozumieć Krajowy Fundusz Mieszkaniowy;
8) PIB - należy przez to rozumieć preferencyjny kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego po likwidacji KFM;
9) BGK - Bank Gospodarstwa Krajowego;
10) inne źródła - źródła finansowania inwestycji z wyłączeniem kredytów KFM lub PIB.

§ 3.

Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powołane zostało na podstawie Uchwały Nr XXVIII/364/96 Rady Miasta Szczecina z dnia 2 grudnia 1996 roku w sprawie utworzenia Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i działa w oparciu o następujące przepisy prawne:

1) Ustawę z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 255) oraz przepisy wykonawcze do ustawy;
2) Ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1030);

3) Akt założycielski Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

§ 4.

Mieszkaniowy zasób Towarzystwa tworzą lokale mieszkalne będące jego własnością, które:

a) zostały wybudowane, adaptowane, przebudowane lub zmodernizowane przez Towarzystwo,

b) powstały w wyniku przeprowadzonej przez Towarzystwo nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy poddasza lub innych części wspólnych budynków,

c) stanowią własność spółki na podstawie zawartych umów o przeniesienie własności, zamiany i innych czynności prowadzących do nabycia prawa własności.

§ 5.

Lokale mieszkalne budowane przez Szczecińskie TBS podlegają regulacji normatywnej w zakresie:

1) właściwości energetycznych budynków;
2) wymagań dotyczących wyposażenia technicznego;
3) minimalnych powierzchni użytkowych mieszkań oddawanych w najem gospodarstwom domowym o określonej liczbie osób;

zgodnie Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 roku w sprawie warunków i trybu udzielenia kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. z 2007 r., Nr 212, poz. 1556, z późn. zm.), które straciło moc prawną z dniem 30 maja 2009 roku w związku z likwidacją KFM i którego postanowienia stosuje się odpowiednio do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych po 1 czerwca 2009 roku.

II. Zakres i sposób naboru osób prawnych i fizycznych.

§ 6.

Po podjęciu decyzji o realizacji inwestycji mieszkaniowej Towarzystwo przystępuje do naboru osób prawnych lub fizycznych chętnych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem.

§ 7.

1. Wnioski o zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem są przyjmowane w siedzibie Towarzystwa.
2. Zarząd Towarzystwa określa zasady i termin publicznego naboru wniosków o zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem.
3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu po wybudowaniu lokalu mieszkalnego mają wnioski osób które:
   1) zostały wskazane przez Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa;
   2) zamieszkują w budynkach lub lokalach mieszkalnych położonych na terenie Gminy Miasto Szczecin przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego,
   3) zamieszkują w lokalach położonych na terenie Gminy Miasto Szczecin nie nadających się na stały pobyt ludzi;
   4) lub zawarcie umowy najmu wynika z innych ważnych przyczyn społecznych.

§ 8.

1. Po podaniu do publicznej wiadomości ogłoszenia o naborze wniosków o zawarcie umowy w sprawie partycypacji jest on otwarty i nieograniczony, co oznacza że przyjęte zostaną wszystkie kompletne wnioski. O pierwszeństwie do zawarcia umowy decyduje data i godzina złożenia kompletnego wniosku w siedzibie Towarzystwa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, muszą być składane na konkretny lokal mieszkalny. Wnioski bez wskazania lokalu, którego wniosek dotyczy nie będą rozpatrywane.

§ 9.

1. Wysokość wniesionej przez osoby fizyczne kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem wynosi nie więcej niż 30 % kosztów budowy tego lokalu.
2. Wysokość wniesionej przez osoby prawne kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem jest każdorazowo negocjowana i nie może być niższa niż 30 % kosztów budowy tego lokalu.
3. W przypadku, gdy Towarzystwo realizuje programy skierowane do wybranych grup społecznych, a lokale mieszkalne stanowią infrastrukturę z wykorzystaniem której realizowane są ich podstawowe cele oraz są one realizowane z udziałem Gminy Miasto Szczecin lub innych partnerów (osób prawnych lub fizycznych) - wysokość partycypacji w kosztach ich budowy określona jest w tych programach.

III. Kryteria, jakie winny spełniać osoby wskazane do zawarcia umowy najmu wymagane na dzień podpisania umowy najmu lokalu.

§ 10.

Przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Towarzystwa z przyszłymi najemcami lub osobami wskazanymi do zawarcia umowy najmu przez osoby prawne partycypujące w kosztach budowy lokali mieszkalnych, Towarzystwo zobowiązane jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie oraz innych przepisów prawa obowiązujących dla zasobu mieszkaniowego Towarzystwa.

§ 11.

1. Mieszkanie należące do zasobu mieszkaniowego Towarzystwa może być wynajmowane osobom fizycznym (w tym osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkiwania), które w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Szczecin.
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.

§ 12.

Mieszkanie w zasobach Towarzystwa zbudowane, przebudowane, nadbudowane lub zmodernizowane przy wykorzystaniu środków kredytowych pochodzących z dawnego KFM lub kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego (kredytu KFM/PIB, finansowanie zwrotne) wynajmowane na podstawie niniejszego regulaminu może być wynajęte, o ile spełnione są poniższe warunki:

1) dochód gospodarstwa domowego przed dniem zawarcia umowy najmu nie jest niższy niż:
   - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
   - 80 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
2) średni miesięczny dochód gospodarstwa w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu z:
   a) pracodawcą działającym w celu uzyskania lokalu mieszkalnego dla swojego pracownika bądź z osobą mającą interes w uzyskaniu lokalu mieszkalnego przez wskazanie przez nią osoby trzeciej z którą będzie zawarta umowa najmu tego lokalu,
   lub
   b) osobą fizyczną która będzie najemcą tego lokalu mieszkalnego, nie przekracza 1,3 przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej podanego dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu w stosunku do okresu poprzedniego, więcej niż:
      - o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
      - o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
      - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
3) średni miesięczny dochód gospodarstwa w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie z osobą fizyczną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu mieszkalnego którego będzie najemcą, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10 %, nie przekracza 1,2 przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej podanego dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu w stosunku do okresu poprzedniego, więcej niż: :
   - 110 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
   - 165 % w gospodarstwie domowym 2 osobowym,
   - 205 % w gospodarstwie domowym 3 osobowym,
   - 240 % w gospodarstwie domowym 5 osobowym,
   - dalsze 40 % w na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym większej liczbie osób.

§ 13.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego nie będzie zawarta ze wskazaną osobą, która nie spełnia kryteriów określonych w § 11 i § 12, z zastrzeżeniem ust.4.
2. W przypadku określonym w ust. 1, osoba prawna lub pracodawca, z którym została podpisana umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem, uprawniona jest do wskazania innej osoby fizycznej spełniającej kryteria określone w § 11 i § 12.

3. W przypadku określonym w ust. 1, gdy umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego została zawarta z osobą fizyczną, która miała być najemcą tego lokalu, umowa partycypacji zostaje wypowiedziana przez Towarzystwo ze skutkiem natychmiastowym. Kwota wpłaconej partycypacji podlega zwrotowi na warunkach określonych w umowie partycypacji.
4. W przypadku nie spełnienia warunku określonego w § 12 pkt 1, decyzję o podpisaniu umowy najmu podejmuje Zarząd.

§ 14.

Osoba fizyczna – przyszły najemca lokalu mieszkalnego lub osoba wskazana przez osobę prawną do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie Towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego lub zaświadczenie z zakładu pracy (odcinek renty lub emerytury) potwierdzające wysokość dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz przez osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania, oraz złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość wykazanego dochodu, przypadającym na gospodarstwo domowe za okres ostatnich trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia deklaracji, w związku ze złożeniem wniosku o zawarcie umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem oraz przed datą poprzedzającą zawarcie umowy najmu nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego.

§ 15.

W sprawach dotyczących sposobu składania deklaracji o których mowa w § 14 oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów każdego z członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednio powszechnie obowiązujące przepisy prawa regulujące kwestie dodatków mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 16.

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej 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 potraceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 17.

Towarzystwo może na pisemny wniosek przyszłego najemcy zawrzeć umowę przedwstępną najmu lokalu.

IV. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Towarzystwa

§ 18.

1. W odniesieniu do zasobu mieszkaniowego Towarzystwa, wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
2. Wysokość stawek czynszu w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa określa stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników.

§ 19.

1. Najemca jest zobowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować niezwłocznie Towarzystwo o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Zasady weryfikacji deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego najemcy regulują wewnętrzne przepisy Towarzystwa.
2. W przypadku nie złożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1 lub wykazania w deklaracji dochodów przekraczających wysokość określoną w § 12 pkt 2, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu najmu i zastosować czynsz wolny w wysokości zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa obowiązującymi w Towarzystwie. W takich przypadkach nie będą stosowane zapisy § 18 ust. 1
3. W przypadku, 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 zobowiązana płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
4. Uzyskanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasta Szczecin skutkować będzie wypowiedzeniem przez Towarzystwo umowy najmu lokalu w części dotyczącej czynszu oraz odpowiednim stosowaniem postanowień określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu.

V. Komisja Mieszkaniowa Szczecińskiego TBS Spółka z o.o.

§ 20.

1. Komisję Mieszkaniową Towarzystwa powołuje Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa, w składzie nie większym niż 6 członków.
2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi czterech radnych Rady Miasta Szczecin, jeden przedstawiciel Gminy Miasto Szczecin reprezentujący jednostkę organizacyjną zajmującą się sprawami mieszkalnictwa oraz jeden przedstawiciel Towarzystwa.
3. Członkami Komisji Mieszkaniowej nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Towarzystwa.
4. Komisja Mieszkaniowa wybiera spośród swojego grona przewodniczącego Komisji i działa na podstawie regulaminu przyjętego przez Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa.

§ 21.

1. Przedmiotem pracy Komisji Mieszkaniowej jest weryfikacja otrzymanych wniosków osób prawnych i fizycznych w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem.
2. Komisja przystępuje do pracy po otrzymaniu ze Szczecińskiego TBS kompletnych wniosków wraz z ich rejestrem. Zasady pracy Komisji wynikają z Regulaminu Pracy Komisji Mieszkaniowej Szczecińskiego TBS.
3. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja sporządza listę osób, z którymi Towarzystwo może zawrzeć umowę w sprawie partycypacji oraz umowę najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.
4. Listę, o której mowa w ust. 3, podaje się do publicznej wiadomości na stronach internetowych Towarzystwa oraz tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa.
5. Ewentualne odwołania od decyzji Komisji rozpatruje Rada Nadzorcza Towarzystwa. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 22.

Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Towarzystwa do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz umowy najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.

§ 23.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, Aktem Założycielskim Szczecińskiego TBS Spółka z o.o., przepisami ustawy z dnia z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, o której mowa w § 3, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późń. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).