



Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.

Tekst ujednolicony zawierający zmiany:

- 1) przyjęte tekstem jednolitym - Uchwała Nr 24/2020 z dnia 10 lipca 2020 r.,
- 2) wprowadzone Uchwałą Nr 6/2021 z dnia 31 marca 2021 r.
- 3) wprowadzone Uchwałą Nr 31/2021 z dnia 25 czerwca 2021r.

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,
 - 6) zbudowanych lub zmodernizowanych przy wykorzystaniu przez Gminę wsparcia w kosztach budowy lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których model finansowania wymaga zawarcia umowy określającej udział Gminy w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem oraz szczegółowe kryteria wskazywania przez Gminę najemców tych lokali – zawarcie umowy najmu będzie mogło nastąpić, o ile wskazana przez Gminę osoba spełniać będzie wymagania określone w umowie zawartej pomiędzy Gminą i Szczecińskim TBS oraz w przepisach powszechnie obowiązujących.

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

Dysponenti 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. 9 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.

1. 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, z uwzględnieniem postanowień §13¹:
 - 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 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:
 - 100 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 145 % w gospodarstwie domowym 2 osobowym,
 - 175 % w gospodarstwie domowym 3 osobowym,
 - 205 % w gospodarstwie domowym 4 osobowym,
 - 240 % w gospodarstwie domowym 5 osobowym,
 - dalsze 35 % w na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,

- b) dochód gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w Uchwale Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.
- 3) lokal mieszkalny położony w budynku, w których udział preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego w finansowaniu inwestycji lub innych środków kredytowych pozwala na ustalenie stawki czynszu najmu jak dla lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zawarcie umowy najmu z zastosowaniem tej stawki czynszu, może nastąpić o ile:
- a) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie jest wyższy niż:
- 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 450 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - o dalsze 100 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
- b) dochód gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w Uchwale Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin,
- 4) lokal mieszkalny zbudowany lub zmodernizowany bez wykorzystania preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego, może być wynajęty o ile:
- a) nie przekracza 1,4 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach podanego dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu o więcej niż:
- 5 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 55 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - dalsze 35 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
- b) dochód gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w Uchwale Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.
- 5) lokal mieszkalny zbudowany lub zmodernizowany bez wykorzystania preferencyjnych środków kredytowych pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego, w sytuacji zastosowaniu stawki czynszu najmu jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, może być wynajęty o ile:
- a) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie jest wyższy niż:
- 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 450 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - o dalsze 100 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
- b) dochód gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w Uchwale Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń

tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.

2. 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 ust.1, z wyłączeniem zastrzeżeń wynikających z § 10, § 15, § 19, § 20 i § 23, niniejszej uchwały.

§ 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 renegotjowana 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 najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć Szczecińskiemu TBS 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. Dokumenty te stanowią załączniki do upoważnienia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem postanowień ust. 4.
2. 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.
3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego, oprócz dokumentu, o którym mowa w ust.1, w celu umożliwienia weryfikacji spełnienia warunku, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2) lit. b, pkt 3) lit. b, pkt 4) lit. b lub pkt 5) lit. b, zobowiązana jest złożyć również deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy przed datą wystawienia upoważnienia do zawarcia umowy najmu.
4. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 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, uiszczonej na zasadach określonych w ust. 1., następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, a w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami prawnymi obowiązującymi w dacie zawarcia umowy, w ramach której kaucja została pobrana, jednak w każdym przypadku w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

§ 10.

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Szczecińskiego TBS może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą nie spełniającą warunków dochodowych określonych w § 6 ust. 1 punkt 2) litera b, punkt 3) litera b, punkt 4) litera b oraz punkt 5) litera b. 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.
2. Jeżeli lokal mieszkalny zostanie wynajęty jako lokal zamienny, co wymaga uzgodnienia z dysponentem lokalu, Zarząd Szczecińskiego TBS odstępuje od kryterium określonego w § 6 ust. 1 punkt 2) litera b, punkt 3) litera b, punkt 4) litera b oraz punkt 5) litera b,

§ 10¹.

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 m² łącznej powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych na każdego członka gospodarstwa domowego oraz od 5-15 m² 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 m² 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.

§ 13¹.

1. Zapisów § 6 nie stosuje się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzonym gruntownym remoncie, o którym mowa w § 13.
2. Lokal mieszkalny, o którym mowa w § 13, należący do zasobu mieszkaniowego spółki może być wynajmowane osobom fizycznym, o ile spełnione są poniższe warunki:
 - 1) osoba fizyczna, która będzie najemcą tego lokalu, wykonała remont lokalu na warunkach określonych w § 13,
 - 2) w dniu objęcia lokalu osoba fizyczna, która będzie najemcą tego lokalu (oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Szczecin,
 - 3) dochód gospodarstwa domowego osoby fizycznej, która będzie najemcą tego lokalu mieszkalnego, nie jest niższy niż:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 80 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 4) dochód gospodarstwa domowego osoby fizycznej, 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:
 - 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.
- 3. Spełnienie warunków o których mowa w ust. 2 sprawdza się przed zawarciem umowy o przeprowadzenie gruntownego remontu lokalu mieszkalnego.
- 4. W odniesieniu do umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych po przeprowadzonym gruntownym remoncie wysokość czynszu ustala się jak dla najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto.

§ 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 m² - w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych;
 - 2) nie więcej niż 15 m² - 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 ust. 1 punkt 2) litera b, punkt 3) litera b, punkt 4) litera b oraz punkt 5) litera b 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 należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Osoby, o których mowa w § 15 ust. 1, zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu lokalu do wykonania remontu 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 przyszedł 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 ust. 1 punkt 2) litera b, punkt 3) litera b, punkt 4) litera b oraz punkt 5) litera b.

§ 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 ust. 1 punkt 2) litera b, punkt 3) litera b, punkt 4) litera b oraz punkt 5) litera b.

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 m² 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 m² 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 w § 6 ust. 1 punkt 2) litera b, punkt 3) litera b, punkt 4) litera b oraz punkt 5) litera b 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 m².

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.

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.

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. Postanowienia rozdziałów II-III Regulaminu nie dotyczą naboru osób do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji inwestycji, których model finansowania wymaga stosowania odrębnych regulacji wynikających z rządowych lub samorządowych programów dotyczących budownictwa społecznego lub podpisanych umów ustalających sposób finansowania danej inwestycji.
3. W sytuacji opisanej w ust. 2 zakres i sposób naboru osób prawnych i fizycznych oraz kryteria, jakie winni spełniać przyszli najemcy w dniu zawarcia umowy najmu danego lokalu ustalać będzie każdorazowo Zarząd Spółki mając na uwadze obowiązujące przepisy, wymagania wynikające z programów oraz wymagania wynikające z treści zawartych umów w sprawie ich realizacji. Pozostałe postanowienia Regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 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 - w sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych;
- 7) BGK - Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 8) inne źródła - źródła finansowania inwestycji z wyłączeniem środków z BGK.

§ 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 oraz przepisy wykonawcze do ustawy;
- 2) Ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych;
- 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 wynajmować 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 kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku, wynajmowane na podstawie niniejszego regulaminu może być wynajęte, o ile spełnione są poniższe warunki dochodowe:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego 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, ostatnio ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż o:
 - a) 5 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 55 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) dalsze 35 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w Uchwale Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.

§ 12¹.

Mieszkanie w zasobach Towarzystwa zbudowane, przebudowane, nadbudowane lub zmodernizowane przy wykorzystaniu kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach finansowania zwrotnego, wynajmowane na podstawie niniejszego regulaminu może być wynajęte, o ile spełnione są poniższe warunki dochodowe:

- 1) 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 umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu mieszkalnego 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 1,2 przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej podanego dla województwa zachodniopomorskiego, ostatnio ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż o:
 - 100 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 145 % w gospodarstwie domowym 2 osobowym,
 - 175 % w gospodarstwie domowym 3 osobowym,
 - 205 % w gospodarstwie domowym 4 osobowym,
 - dalsze 35 % w na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym większej liczbie osób,
- 2) dochód gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w Uchwale Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.

§ 12².

Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu, oprócz spełniania kryteriów dochodowych wskazanych w § 12 oraz § 12¹, zobowiązana jest również złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe za okres ostatnich trzech miesięcy przed datą zawarcia umowy najmu.

§ 13.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego nie będzie zawarta ze wskazaną osobą fizyczna, która nie spełnia kryteriów określonych w § 11, § 12 lub § 12¹.
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 osoby fizycznej spełniającej kryteria określone w § 11, § 12, lub § 12¹.

§ 14.

1. 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.
2. Jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

§ 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 potrąceniu 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.

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

§ 19.

1. Komisję Mieszkaniową Towarzystwa powołuje Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa, w składzie nie większym niż 10 osób.
2. W skład komisji wchodzi siedmiu radnych Rady Miasta Szczecin, dwóch przedstawicieli Gminy Miasto Szczecin 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.

§ 20.

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.

§ 21.

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.

§ 22.

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 oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny.