

REGULAMIN

określający kryteria i tryb wynajmowania mieszkań stanowiących zasoby
Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 1

Ramy prawne

Towarzystwo Budownictwa Społecznego działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2070 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych w wyniku tego finansowania (Dz. U. z 2015 r. poz. 1720),
- 3) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.),
- 4) przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowień Aktu założycielskiego.

§ 2

Gospodarka zasobami DTBS

1. Zasoby mieszkaniowe będące w dyspozycji DTBS służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w pierwszej kolejności.
2. Mieszkania budowane przez DTBS z udziałem środków publicznych podlegają regulacji normatywnej między innymi w zakresie:
 - a) norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody użytkowej
 - b) minimalnego wyposażenia technicznego
 - c) intensywności zasiedlenia początkowego
 - d) szacunkowego kosztu budowy 1 m² pow. użytkowej budowanych mieszkań
 - e) wskaźnika kosztów odtworzenia, publikowanego przez Wojewodę Dolnośląskiego

§ 3

Kwalifikacja wniosków

1. Aby zgłosić w DTBS chęć wynajęcia mieszkania należy:
 - a) wypełnić Ankietę – Zgłoszenie (druk W1),
 - b) na wezwanie Zarządu Spółki przedstawić deklarację dochodów (druk W2)
 - c) złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania (druk W3)
2. Druki wydaje biuro DTBS lub są do pobrania na stronie internetowej www.dtbs.pl
3. O najem mieszkania z zasobów DTBS mogą wnioskować zarówno osoby zameldowane w granicach administracyjnych miasta jak i poza nimi.
4. Osoby zameldowane na terenie miasta mają pierwszeństwo w uzyskaniu lokalu.
5. O najem mieszkania mogą ubiegać się osoby posiadające stałe, udokumentowane źródło dochodów, zgodnie z wykazem umieszczonym w deklaracji, którą należy złożyć łącznie z Wnioskiem o zawarcie umowy najmu mieszkania w administracji DTBS.
6. Przy ocenie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy Zarząd bierze pod uwagę:

- a) przebywanie w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi,
 - b) zamieszkiwanie w budynkach, w których, w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym, stwierdzony został stan zagrożenia życia lub zdrowia,
 - c) zamieszkiwanie w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbioru z powodu złego stanu technicznego lub w związku z planowaną inwestycją albo remontem kapitalnym,
 - d) zamieszkiwanie w budynkach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych na podstawie decyzji o przydziale,
 - e) kryterium powierzchni w dotychczas zamieszkiwanym lokalu przypadającej na jedną osobę,
 - f) ważne względy zdrowotne lub rodzinne wnioskodawców (udokumentowane odpowiednimi zaświadczeniami).
7. Priorytetowymi kandydatami do wynajmu mieszkań są:
- a) osoby wskazane przez uczestników zgodnie z § 5 pkt. 2 niniejszego regulaminu.
 - b) osoby pozostawiające lokale komunalne do dyspozycji Gminy.
8. Zarząd DTBS może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej, jeżeli osoba fizyczna oraz osoby uprawnione zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz wyrażą chęć uczestniczenia w kosztach budowy lub odtworzenia lokalu na poziomie określonym przez zarząd.

§ 4

Kryteria ekonomiczne

1. Maksymalna wysokość dochodów w dniu zawarcia umowy nie może przekroczyć kwoty ustalonej zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 30 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a więc dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu o więcej niż:
- a) 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym
 - b) 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym
 - c) 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
2. Warunek dochodów gwarantujących płatność czynszu uważa się za spełniony, jeżeli dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3-ch miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku przekracza:
- a) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i większym.

§ 5

Zasady wynajmu mieszkania

1. Mieszkania w nowym budynku:
- a) z chwilą ustalenia kosztu budowy nowego budynku podaje się do publicznej wiadomości termin rozpoczęcia naboru chętnych do zamieszkania w nowym zasobie,
 - b) warunkiem ubiegania się o wynajęcie lokalu jest złożenie wniosku wraz z oświadczeniem o dochodach i deklaracją wpłaty partycypacji w wysokości określonej przez Zarząd Spółki
 - c) wnioski o wynajęcie mieszkania składane w siedzibie DTBS są rozpatrywane przez Zarząd Spółki według zasad opisanych w załączniku nr 1,
 - d) po kwalifikacji wniosku ustala się z wnioskodawcą lokalizację mieszkania i wysokość partycypacji,
 - e) wpłata pełnej kwoty partycypacji jest warunkiem wpisania na listę przydziału mieszkań ze wskazaniem konkretnej lokalizacji oraz daje możliwość wyboru wyposażenia łazienki.

2. Zarząd DTBS może część mieszkań w nowobudowanych budynkach mieszkalnych przeznaczyć do zasiedlenia przez Gminę. Zasady współpracy w tej sprawie określa każdorazowo umowa zawarta pomiędzy DTBS Sp. z o.o. a Gminą Miejską Dzierżoniów.
3. Mieszkanie w istniejącym zasobie:
 - a) wynajem mieszkań realizowany jest w kolejności wynikającej z listy oczekujących,
 - b) w uzasadnionych przypadkach wynikających z sytuacji rodzinnej oczekującego Zarząd Spółki może dokonać przesunięcia i wynająć mieszkanie poza kolejnością,
 - c) przy zamianie mieszkań pomiędzy osobami będącymi najemcami DTBS, Zarząd Spółki weryfikuje zasadność zamiany i spełnienie warunków dochodowych obu stron oraz wylicza kwoty zwrotu i dopłaty do partycypacji,
 - d) przy zmianie najemców obowiązuje zasada kontynuacji,
 - e) nowy Najemca przejmuje lokal w określonym stopniu zużycia wyposażenia i odpowiada za jego konserwację i naprawy włącznie z wymianą tak jak w przypadku lokalu nowego,
 - f) przy rozliczeniu końcowym uwzględnia się zużycie wyposażenia tylko do 10 lat jego pozostawania w lokalu,
 - g) jeżeli do awarii sprzętu starszego jak 10 lat doszło w okresie 12 miesięcy od przekazania lokalu wtedy sprzęt nienadający się do naprawy wymieniany jest na koszt Wynajmującego,
 - h) naprawa szkód powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących, a w szczególności w wyniku niestosowania się do zaleceń producentów urządzeń w zakresie ich bieżącej konserwacji czy wymaganych przeglądów leży po stronie Najemcy

§ 6

Partycypacja

1. Przyszły najemca zobowiązany jest do partycypowania w kosztach budowy mieszkania, o które występuje lub kosztach odtworzenia wyliczonych w oparciu o aktualny wskaźnik Wojewody Dolnośląskiego.
2. Wysokość partycypacji dla mieszkań w nowobudowanych budynkach mieszkalnych realizowanych w systemie TBS wynosi **20 - 25 %** kosztu budowy mieszkania wykazanego we wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego złożonym w Banku Gospodarstwa Krajowego dla danego nowego budynku.
3. Wysokość partycypacji dla mieszkań w budynkach już użytkowanych wynosi **20 %** kosztu odtworzeniowego mieszkania – wg wskaźnika Wojewody Dolnośląskiego.
4. Wielkość partycypacji za lokale mieszkalne uzyskane w wyniku remontu-adaptacji starych budynków wynosi **25 %** kosztów rzeczywistych, ale nie więcej niż 20 % kosztów odtworzeniowych.
5. Osoba fizyczna, która zawarła ze Spółką umowę w sprawie partycypacji nie może dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie osób. Uprawnienie to przysługuje jedynie pracodawcom, osobom prawnym, gminom lub związkom międzygminnym mającym interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych.
6. Dopuszcza się partycypowanie w kosztach budowy mieszkań przez osoby prawne (pracodawców), gminy, powiaty i związki międzygminne.
7. Obowiązująca wielkość partycypacji dla tych osób jest taka sama jak podana w pkt. 2-4.
8. Zarząd Spółki dokonuje przydziału mieszkania wskazanemu przez partycypanta najemcy po uprzednim sprawdzeniu spełnienia kryteriów regulaminowych wynajmu lokalu mieszkalnego określonych w § 3 i 4
9. Najemca posiadający partycypanta w osobie prawnej wnosi kaucję w wysokości 3-krotnej wartości czynszu należnego w dniu zawierania umowy najmu lokalu.
10. W przypadku partycypacji w kosztach budowy mieszkań do dyspozycji Gminy – Właściciela Spółki zasady wynajmu tych mieszkań i wielkość partycypacji ustala się w oparciu o stosowną umowę zawartą pomiędzy DTBS Sp. z o.o. a Gminą Dzierżoniów.

§ 7

Zwrot partycypacji

1. W przypadku rezygnacji najemcy wskazanego przez partycypanta z przyznanego mieszkania, partycypant ma prawo do wskazania kolejnego najemcy bądź do zwrotu partycypacji.
2. Po rezygnacji najemcy mieszkania partycypacja jest zwracana partycypantowi w wysokości wynikającej z obliczenia wg wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

P_z	kwota zwracanej partycypacji,
P_w	kwota wpłaconej partycypacji,
C_z	średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 763, z późn. zm.) dla kwartału, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,
C_w	średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,
n	liczba pełnych lat kalendarzowych przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

3. Najemca zwraca wynajmującemu równowartość zużycia wyposażenia w wysokości **10%** za każdy rok używania sprzętu i wyposażenia zgodnego z dokumentacją techniczną opisaną w potwierdzeniu odbioru mieszkania.
4. W przypadkach uzasadnionych dopuszcza się pobieranie partycypacji, zgodnie z Art. 29 a pkt 5 Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa, w wysokości kwoty wpłaconej poprzedniemu najemcy.
5. Za przypadek uzasadniony uznaje się sytuację gdy wyliczona wg § 6 niniejszego regulaminu kwota partycypacji jest zbyt wysoka i powoduje, że mieszkanie byłoby pustostanem powyżej 2 miesięcy.

§ 8

Zasady rozliczeń przy zamianie mieszkań

1. Osoby, które z przyczyn losowych chcą zamienić posiadany lokal mieszkalny na mniejszy, pozostający w zasobach DTBS, mogą uzyskać to mieszkanie po zbilansowaniu kwoty zwrotu partycypacji należnej przy zwrocie mieszkania z aktualną partycypacją w mieszkaniu obejmowanym. Różnica pomiędzy tymi kwotami jest zwracana przez DTBS lub wpłacana przez najemcę w zależności od wyniku bilansu.
2. W innych przypadkach, przy zamianie mieszkania kwota pierwotnie wpłaconej partycypacji może być zaliczona, za zgodą Zarządu, na poczet partycypacji do obejmowanego lokalu. Wysokość zaliczonej partycypacji wynikać będzie z rozliczenia lokalu zwalnianego.
3. Wnioski składane w tych sprawach każdorazowo rozpatrywać będzie Zarząd Spółki po konsultacji z Radą Nadzorczą Spółki.

§ 9

Zasady rozliczeń przy opuszczeniu mieszkania

1. Zakończenie najmu odbywa się za miesięcznym wypowiedzeniem lub w terminie krótszym za porozumieniem stron.

2. Lokal zostaje zwrócony Wynajmującemu protokółarnie przy udziale stron.
3. W protokole końcowym określa się ogólny stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia wyposażenia tzn. umywalka z baterią, wanna z baterią, miska klozetowa z dolnopłukiem, kuchnia gazowa lub gazowo-elektryczna, zlewozmywak z syfonem i baterią, gazowy piec dwufunkcyjny lub gazowy podgrzewacz wody,
4. Za każdy rok użytkowania wyposażenia Wynajmującemu przysługuje zwrot nakładów w wysokości 10 % za każdy rok użytkowania danego elementu wyposażenia.
5. Wyliczoną w ten sposób kwotę odlicza się od partycypacji, która podlega zwrotowi po opuszczeniu lokalu.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, Aktem Założycielskim Spółki, rozdziałem 4 Ustawy z dn. 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Traci ważność Regulamin uchwalony w dniu 27.09.2012 r.
3. Regulamin wchodzi w życie i obowiązuje z dniem podjęcia.