

REGULAMIN
najmu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa
Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Spółka z o.o.
znajdujących się w budynkach przy ul. Azaliowej 7 i ul. Juliusza
4/8 w Zduńskiej Woli

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejszy regulamin, zwany dalej „regulaminem”, określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących zasoby własne Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Spółka z o.o. w Zduńskiej Woli, zwanego dalej „TBS”, w budynkach wielorodzinnych przy ul. Azaliowej 7 i ul. Juliusza 4/8 w Zduńskiej Woli, zwanych dalej „mieszkaniowym zasobem TBS”.
2. Podstawę prawną regulaminu stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.), zwana dalej „ustawą o SIM”;
 - 2) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
 - 3) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.);
 - 4) akt założycielski Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Rozdział II.

Zasady najmu lokali

§ 2.

1. Najemcą lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie TBS może być osoba lub osoby fizyczne, które spełniają kryteria wskazane w art. 30 ustawy o SIM. TBS może ponadto wynajmować lokal mieszkalny podmiotom, o których mowa w art. 30a ustawy o SIM. Najemcą lokalu mieszkalnego dostosowanego pod kątem architektonicznym do wymogów osób niepełnosprawnych może być jedynie osoba o orzeczonej niepełnosprawności lub osoba

prowadząca wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 100 z późn. zm.), której charakter niepełnosprawności wymaga zamieszkiwania w takim lokalu.

2. Wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w TBS będą rozpatrywane pod względem kompletności złożonych przez wnioskodawcę dokumentów oraz weryfikowane pod względem zgodności z regulaminem przez Komisję powołaną w tym celu przez Zarząd TBS, zwaną dalej „Komisją”.
3. Komisja składa się maksymalnie z 6 osób. Członkami Komisji są przedstawiciele TBS. Członkami Komisji mogą być również przedstawiciele Prezydenta Miasta Zduńska Wola, Radni Rady Miasta Zduńska Wola oraz przedstawiciele organizacji społecznych, przy czym co najmniej dwóch członków będzie przedstawicielami TBS.
4. TBS może wynająć lokal mieszkalny w ramach mieszkaniowego zasobu TBS osobie fizycznej, jeżeli:
 - 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego nie przekracza wartości określonych w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o SIM.
5. TBS może wynająć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu TBS osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, zgodnie z art. 30 ust. 1a ustawy o SIM 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 własnych TBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
6. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu, stosuje się przepisy art. 30 ust. 1b ustawy o SIM.
7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób TBS będą oddawane w najem, zgodnie z punktacją uzyskaną na podstawie kryteriów opisanych w ust. 8 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 9.
8. Ustala się następujące kryteria punktacji w ocenach wniosków o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu TBS:

Kryteria	Punktacja
za zwolnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola lub zasobu własnego TBS wykwaterowanym w związku z inwestycjami realizowanymi przez Miasto Zduńska Wola lub przez TBS	10

za zwolnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola lub zasobu własnego TBS w innych przypadkach	10
za rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Zduńskiej Woli na rzecz Miasta Zduńska Wola	5
z tytułu samotnego wychowywania dzieci w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 390 z późn. zm.)	3
z tytułu wielodzietności w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych	3

9. W przypadku równej liczby punktów o pozycji na projekcie listy, o której mowa w § 5 ust. 1, decyduje wyższy dochód przypadający na gospodarstwo domowe, tj. Komisja dokona wyboru wniosku, w którym wskazano wyższy dochód.
10. Dochód w dacie składania wniosku, nie może być niższy niż miesięczny dochód za pełny rok kalendarzowy poprzedzający rok składania wniosku w przeliczeniu na 1 osobę:
- 1) **45%** ogłoszonego ostatnio przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie łódzkim w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
 - 2) **35%** ogłoszonego ostatnio przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie łódzkim w przypadku gospodarstwa dwuosobowego;
 - 3) **25%** ogłoszonego ostatnio przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie łódzkim w przypadku gospodarstwa trzyosobowego;
 - 4) **20%** ogłoszonego ostatnio przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie łódzkim w przypadku gospodarstwa czterosobowego i większego.

§ 3.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć w siedzibie TBS dokumentację składającą się z:
 - 1) wniosku o najem lokalu mieszkalnego (załącznik nr 1 do regulaminu);
 - 2) deklaracji o wysokości dochodów (załącznik nr 2 do regulaminu), wraz z dokumentami potwierdzającymi dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego z roku poprzedniego, a w przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba prawna, zaświadczenie

o niezaleganiu w opłatach składek ZUS i podatku w Urzędzie Skarbowym oraz oświadczenie, że nie jest w stanie upadłości.

2. Przy rozpatrywaniu wniosku Komisja uwzględni:
 - 1) brak zadłużenia czynszowego w poprzednim miejscu zamieszkania;
 - 2) opinię administratora lub właściciela budynku o osobie ubiegającej się o najem w zakresie przestrzegania porządku domowego.

W przypadku wystąpienia zadłużenia czynszowego, o którym mowa w pkt 1 niniejszego ustępu lub negatywnej opinii administratora, o której mowa w pkt 2 niniejszego ustępu, Komisja odrzuca rozpatrywany wniosek.

3. Dokumenty o najem lokalu mieszkalnego podlegają w pierwszej kolejności weryfikacji przez Zarząd TBS pod względem formalnym w zakresie złożenia w terminie określonym w ogłoszeniu, kompletności i prawidłowości wypełnienia. W następnej kolejności Zarząd TBS przekazuje Komisji zweryfikowane dokumenty celem ich zaopiniowania i dokonania oceny punktowej.
4. Pierwsze posiedzenie Komisji powinno odbyć się w terminie 14 dni od daty pisemnego przekazania Komisji zweryfikowanych dokumentów.
5. Posiedzenia Komisji są protokolowane.
6. Komisja opiniuje i dokonuje oceny punktowej złożonych wniosków o najem lokali mieszkalnych w oparciu o zasady regulaminu, regulaminu pracy Komisji, akt założycielski oraz inne warunki określone w przepisach prawa powszechnie obowiązującego.
7. Stanowisko Komisji nie ma charakteru wiążącego dla TBS, a jedynie opiniodawczy.

§ 4.

1. Wnioskujący o najem lokalu mieszkalnego powinien posiadać miejsce zamieszkania na terenie Miasta Zduńska Wola. Warunek ten nie dotyczy osób wymienionych w § 2 ust. 5 regulaminu.
2. Wnioskujący o najem lokalu mieszkalnego nie może posiadać zobowiązań przeterminowanych wobec TBS. Warunek dotyczy również małżonka/partnera, innej osoby wchodzącej w skład gospodarstwa domowego wnioskującego.
3. Termin oraz miejsce składania wniosków o najem lokali podawany jest do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń, stronie internetowej TBS oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Rozdział III.

Listy najmu lokali

§ 5.

1. Po zakończeniu prac Komisja przedstawia Zarządowi TBS projekt listy wnioskodawców pozytywnie zaopiniowanych wraz z oceną punktową osób zakwalifikowanych w ramach danego naboru.
2. Projekt listy, o którym mowa w ust. 1, zawiera imiona i nazwiska osób pozytywnie zaopiniowanych do najmu lokali mieszkalnych, zgodnie z postanowieniami regulaminu wraz z oceną punktową.
3. Umieszczenie ubiegającego się o najem lokalu na projekcie listy zakwalifikowanych nie rodzi zobowiązania po stronie Zarządu TBS do zawarcia z tą osobą umowy najmu lokalu.
4. Zarząd TBS informuje wnioskodawcę o niezakwalifikowaniu wniosku wraz z podaniem przyczyn. Wnioskodawca jest informowany o niezakwalifikowaniu wniosku pisemnie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
5. Wyboru najemców na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje Zarząd TBS w oparciu o projekt listy, o którym mowa w ust. 1.
6. Projekt listy, o którym mowa w ust. 1, przed podaniem do publicznej wiadomości zatwierdza Zarząd TBS.
7. Projekt listy podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie wraz z pouczeniem o trybie odwołania na okres 7 dni, na tablicach ogłoszeń, stronie internetowej TBS oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.
8. Ubiegający się o lokal mieszkalny mogą składać odwołania do Rady Nadzorczej TBS w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty podania projektu listy do publicznej wiadomości.
9. Po rozpatrzeniu odwołań przez Radę Nadzorczą TBS, lista zatwierdzana jest przez Zarząd TBS i podawana jest do publicznej wiadomości na okres 7 dni w sposób określony w ust. 7.
10. Lista Najemców zawiera w swej treści wskazanie konkretnych lokali mieszkalnych wraz z przyporządkowaniem ich przyszłym najemcom.
11. W przypadku rezygnacji z najmu lokalu przez umieszczonego na projekcie listy, o którym mowa w ust. 1, następny najemca tego lokalu wybierany jest przez Zarząd TBS z listy, o której mowa w § 5 ust. 1 regulaminu, utworzonej w ramach tego samego naboru. W sytuacji braku możliwości dokonania naboru uzupełniającego w wyżej wymieniony sposób, Zarząd TBS ogłasza nowy nabór wniosków na dany lokal.

Rozdział IV.

Umowy najmu

§ 6.

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są w oparciu o listę najemców lokali przez Zarząd TBS.
2. Zawarcie umowy najmu, uwarunkowane jest uprzednim wpłaceniem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, w wysokości 12-krotności czynszu.
3. Kaucja podlega waloryzacji i zwrotowi na zasadach określonych w ust. 5.

4. Zwrot kaucji winien nastąpić w terminie miesiąca od opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania lokalu TBS.
5. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu winna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby miesięcy, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.
6. W przypadku istniejącego w dniu opróżnienia lokalu zadłużenia z kaucji zwaloryzowanej w sposób określony w ust. 5, TBS potrąca wartość zadłużenia wraz ze stosownymi odsetkami zwracając różnicę uprawnionemu do jej odbioru.

§ 7.

1. W przypadku zawierania umowy, o której mowa w § 6 ust. 1, najemca, który zajmuje dotychczas lokal w zasobach własnych TBS lub Miasta Zduńska Wola, jest obowiązany dokonać rozliczenia z dotychczas zajmowanego lokalu.
2. Przez rozliczenie się z dotychczas zajmowanego lokalu należy rozumieć zrzeczenie się praw do niego i przekazanie go w stanie wolnym dysponentowi w ciągu miesiąca od daty przejęcia lokalu w mieszkaniowym zasobie TBS.
3. Najemca, z którym została zawarta umowa najmu lokalu, uiszcza czynsz od dnia jej podpisania.

Rozdział V.

Zasiedlanie lokali

§ 8.

1. Najemca jest zobowiązany objąć lokal mieszkalny z chwilą postawienia lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji.
2. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć postawienie przez wynajmującego lokalu do dyspozycji i zawarcie z najemcą umowy najmu oraz podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
3. Najemcy i wskazane w umowie najmu osoby są zobowiązane w terminie jednego miesiąca od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego do faktycznego zamieszkania w lokalu.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, Zarząd TBS może przedłużyć termin objęcia lokalu nie więcej niż o trzy miesiące, pod warunkiem opłacania przez najemcę przez cały ten okres czynszu.
5. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego.
6. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.
7. Najemca lokalu mieszkalnego jest obowiązany złożyć 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 lub inne dokumenty potwierdzające ten dochód w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania.

8. W przypadku, gdy sytuacja materialna i faktyczna najemcy lub osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego, uległa zmianie pomiędzy dniem złożenia wniosku, a dniem zawarcia umowy najmu lokalu i w związku z tym nie spełnia on warunków określonych w § 2 regulaminu, TBS zastrzega sobie prawo do odmowy zawarcia umowy najmu lokalu.
9. TBS może zobowiązać najemcę lokalu do przedstawienia raz na dwa lata w terminie do 30 kwietnia danego roku, deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim.
10. W razie:
 - 1) niezłożenia deklaracji lub złożenia przez najemcę deklaracji niezgodnej z prawdą, TBS wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić TBS miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;
 - 2) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, TBS wypowiada umowę w części dotyczącej wysokości czynszu lub wypowiada umowę najmu;
 - 3) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości ma obowiązek niezwłocznie informować TBS, brak realizacji tego obowiązku stanowi przesłankę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia;
 - 4) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 2 ust. 4 pkt 2 regulaminu, TBS może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej wysokości czynszu i zastosować czynsz wolny.

Rozdział VI.

Postanowienia końcowe

§ 9.

Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie najmu.