



Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.

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

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

Spis treści

I. Postanowienia ogólne	3
II. Zakres i sposób naboru osób prawnych i fizycznych	4
III. Kryteria, jakie winny spełniać osoby wskazane do zawarcia umowy najmu wymagane na dzień podpisania umowy najmu lokalu	6
IV. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego towarzystwa	9
V. Komisja Mieszkaniowa Szczecińskiego TBS spółka z o.o.	9
VI. Postanowienia końcowe	10

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin niniejszy określa tryb naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS 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 obowiązuje przepisy, wymagania wynikające z programów oraz wymagania wynikające z treści zawartych umów w sprawie ich realizacji. Pozostałe postanowienia Regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 2.

Ilekcroć 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) **spółce** – 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** – należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 8) **innych źródłach** – należy przez to rozumieć źródła finansowania inwestycji z wyłączeniem środków z BGK.

§ 3.

Szczecińskie TBS powołane zostało na podstawie Uchwały Nr XXVII/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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz przepisy wykonawcze do ustawy;
- 2) Ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych;
- 3) Akt założycielski spółki

§ 4.

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

- a) zostały wybudowane, adaptowane, przebudowane lub zmodernizowane przez Spółkę,
- b) powstały w wyniku przeprowadzonej przez Spółkę 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 określonym przepisami wykonawczymi do ustawy, o której mowa w § 3 punkt 1) niniejszego załącznika oraz załącznika m 2 do Zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

II. Zakres i sposób naboru osób prawnych i fizycznych

§ 6.

1. Po podjęciu decyzji o realizacji inwestycji mieszkaniowej Spółka przystępuje do naboru osób prawnych lub fizycznych chętnych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem.
2. Nabór wniosków prowadzany jest również na lokale zwolnione przez dotychczasowych najemców lub użytkowników.

§ 7.

1. Wnioski o zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem są przyjmowane w siedzibie Spółki.
2. Zarząd Spółki 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 lokalu mieszkalnego mają wnioski osób, które:
 - 1) zostały wskazane przez Zgromadzenie Wspólników Spółki;
 - 2) zamieszkują w budynkach lub lokalach mieszkalnych położonych na terenie Gminy przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego,
 - 3) zamieszkują w lokalach położonych na terenie Gminy nie nadających się na stały pobyt ludzi;
 - 4) lub zawarcie umowy najmu wynika z innych ważnych przyczyn społecznych.

§ 8.

1. Nabór wniosków o zawarcie umowy w sprawie partycypacji jest otwarty i nieograniczony. Umowy w sprawie partycypacji zawierane będą z osobami spełniającymi warunki określone w ogłoszeniu o naborze wniosków.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, składa się na dany lokal mieszkalny albo daną kategorię lokalu zgodnie z warunkami określonymi w ogłoszeniu o naborze. Wnioski bez wskazania lokalu lub kategorii 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 Spółka 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 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 Spółki z przyszłymi najemcami lub osobami wskazanymi do zawarcia umowy najmu przez osoby prawne partycypujące w kosztach budowy lokali mieszkalnych, Spółka zobowiązana jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie oraz innych przepisów prawa obowiązujących dla zasobu mieszkaniowego Spółki.

§ 11.

Mieszkanie należące do zasobu mieszkaniowego Spółki 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.

§ 12.

Mieszkanie w zasobach Spółki 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 1,5 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 za trzy ostatnie miesiące poprzedzające zawarcie umowy najmu gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w § 8 ust. 2 Uchwały 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.

§ 13.

Mieszkanie w zasobach Spółki 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 1,4 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% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób;
- 2) średni miesięczny dochód za trzy ostatnie miesiące poprzedzające zawarcie umowy najmu gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w § 8 ust. 2 Uchwały 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.

§ 14.

Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu, zobowiązana jest złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku.

§ 15.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego nie będzie zawarta ze wskazaną osobą fizyczną, która nie spełnia kryteriów określonych w § 11, § 12 lub § 13.
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 § 13.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem Spółki, Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od wymagań określonych w § 12 pkt 2 i § 13 pkt 2.

§ 16.

1. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz członków gospodarstwa domowego odbywa się na dzień złożenia wniosku w przypadku lokali wynajmowanych na zasadach, o których mowa w § 6 ust. 2 oraz na dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy o partycypacji w kosztach jego budowy i bezpośrednio przed datą zawarcia umowy najmu, w przypadku lokali, o których mowa w § 6 ust. 1
2. Jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy, Spółka wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

§ 17.

W sprawach dotyczących sposobu składania deklaracji o których mowa w § 16 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 Spółki, stosuje się odpowiednio powszechnie obowiązujące przepisy prawa regulujące kwestie dodatków mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 18.

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 Spółki z tytułu najmu lokalu.

§ 19.

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

IV. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Towarzystwa

§ 20.

1. W odniesieniu do zasobu mieszkaniowego Spółki, 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 Spółki określa stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników.

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

§ 21.

1. Komisję Mieszkaniową Spółki powołuje Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa, w składzie nie większym niż 10 osób.
2. W skład komisji wchodzi siedmiu radnych Rady Miasta Szczecin, dwóch przedstawicieli Gminy oraz jeden przedstawiciel Spółki.
3. Członkami Komisji Mieszkaniowej nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
4. Komisja Mieszkaniowa wybiera spośród swojego grona przewodniczącego Komisji i działa na podstawie regulaminu przyjętego przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.

§ 22.

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 Spółka 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 Spółki oraz tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki.
5. Ewentualne odwołania od decyzji Komisji rozpatruje Rada Nadzorcza Spółki. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.

VI. Postanowienia końcowe

§ 23.

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

§ 24.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, Aktem Założycielskim Spółki, przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, 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.