

**REGULAMIN WYNAJMU MIESZKAŃ
W ZASOBACH
ŚLĄSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W MYSŁOWICACH**

§1

Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach ŚTBS.

§2

Kryteria i tryb przyznawania mieszkań w zasobach ŚTBS regulują:

- 1 Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 1995 r. nr 133 poz. 654).
- 2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4.07.2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2000 r. nr 62 poz. 719).
- 3 Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2001 r. nr 71 poz. 733).
- 4 Akt Założycielski ŚTBS.
- 5 Porozumienia zawarte pomiędzy ŚTBS oraz Gminami, będącymi udziałowcami ŚTBS.

§3

ŚTBS podaje do publicznej wiadomości jakie zasoby mieszkaniowe zamierza wybudować w okresie 1-2 lat, planowany koszt budowy, orientacyjne terminy zasiedlenia mieszkań oraz miejsce w jakim mogą być składane wnioski o wynajem mieszkań.

§4

- 1 ŚTBS może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej spełniającej wymogi dla zawarcia umów najmu lokali, o których mowa w art. 30 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
- 2 ŚTBS może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:
 - a) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - b) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
- 3 ŚTBS może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów ŚTBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
- 4 ŚTBS może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do komunalnego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do komunalnego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości pod warunkiem zdania tego lokalu po podpisaniu umowy najmu z ŚTBS.

§5

- 1 Wnioski w sprawach mieszkaniowych są przyjmowane w siedzibie ŚTBS lub w innym miejscu wskazanym przez ŚTBS zgodnie z §3.
- 2 Wnioski są rozpatrywane przez Zarząd ŚTBS, chyba że co innego wynika z porozumień, o których mowa w §2 ust 5.
- 3 Od rozstrzygnięć Zarządu nie przysługuje odwołanie.
- 4 Zarząd przy wyborze przyszłych najemców będzie się kierował kolejnością złożonych wniosków oraz będzie stosował priorytet dla:

- a) osób wskazanych do zawarcia umowy przez udziałowców ŚTBS,
- b) osób wskazanych do zawarcia umowy przez partycypującego w kosztach budowy, wysokość wskaźnika partycypacji daje pierwszeństwo w uzyskaniu mieszkania z zasobów ŚTBS oraz będzie uwzględniał postanowienia porozumień, o których mowa w §2 ust 5.

§6

- 1 Umowy najmu lokali zawiera Zarząd ŚTBS.
- 2 O terminie podpisania umowy najmu Zarząd powiadamia przyszłych najemców listem poleconym. List zostanie wysłany na adres podany we wniosku.
- 3 Z osobami, które we wskazanym w powiadomieniu terminie nie zgłoszą się do ŚTBS, nie zostanie zawarta umowa najmu.

§7

- 1 Najemca jest zobowiązany składać ŚTBS raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim.
- 2 Informować ŚTBS niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
- 3 Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana, na żądanie ŚTBS, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

§8

- 1 Najpóźniej na miesiąc na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego ŚTBS może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku gdy Najemca:
 - a) nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w §7 ust. 1,
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
 - c) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
 - d) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
- 2 ŚTBS wypowiada umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
 - a) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą,
 - b) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Po rozwiązaniu umowy użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić ŚTBS miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
- 3 Gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ŚTBS może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny.
- 4 Najpóźniej na trzy miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego Wynajmujący może wypowiedzieć z ważnej przyczyny:
 - Najemca nie przebywa w lokalu z przyczyn nieuzasadnionych powyżej sześciu miesięcy,
 - nie zasiedlił lokalu w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy.

§9

Jeśli tytuł prawny do Innego lokalu mieszkalnego uzyskała jedna z osób zamieszkujących z najemcą najemca ma prawo do dalszego najmu lokalu pod warunkiem, że wraz z pozostałymi osobami składającymi się na gospodarstwo domowe spełnia kryteria do najmu lokalu określone w niniejszym regulaminie.

§10

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie kolejno:

- 1 akty prawne wskazane w paragrafie 2 niniejszego regulaminu,

2 powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§11

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników.

REGULAMIN WYSOKOŚCI CZYNSZÓW I KAUCJI ZABEZPIEZAJĄCEJ
W ZASOBACH
ŚŁĄSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W MYSŁOWICACH

Rozdział 1
Zasady ustalania czynszu

§1

Najemcy lokali mieszkalnych płacą czynsz w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników na wniosek Zarządu ŚTBS w oparciu o złożoną kalkulację.

§2

- 1 W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do ŚTBS maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych nie może być większa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów wydanych na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
- 2 Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę lokali użytkowych jest czynszem wolnym.
- 3 ŚTBS może zastosować czynsz wolny w odniesieniu do lokalu mieszkalnego w przypadku gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§3

- 1 Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
- 2 Wojewoda ogłasza co 6 miesięcy w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia, wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów znajdujących się na obszarze danego województwa.

§4

- 1 Stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych ŚTBS są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników i są kalkulowane tak, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez ŚTBS pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
- 2 Stawki czynszu dla poszczególnych mieszkań będą uwzględniały czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość użytkową mieszkania, w szczególności: położenie budynku, typ mieszkania, położenie mieszkania w budynku, stan techniczny budynku, niższe zasiedlenie od zasiedlenia początkowego przewidziane w odrębnych przepisach.

§5

Wysokość, termin i miejsce płatności czynszu określa umowa najmu lokalu mieszkalnego. Dotyczy to również opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu.

Rozdział 2
Zasady ustalania kaucji zabezpieczającej

§6

Umowa najmu lokalu zawierana przez ŚTBS może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

§7

- 1 Kaucja zabezpieczająca będzie płatna w terminie podpisania ostatecznej umowy najmu lokalu mieszkalnego, na rachunek bankowy ŚTBS lub w kasie.
- 2 Przed podpisaniem umowy najmu najemca zobowiązany jest okazać dowód wpłaty kaucji.

§8

W przypadku rezygnacji z lokalu przed zasiedleniem ŚTBS zwraca najemcy kwotę kaucji w wysokości nominalnej.

§9

- 1 W przypadku opuszczenia lokalu i wydania go ŚTBS kaucja zostanie zwrócona po jej zwaloryzowaniu.
- 2 Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.
- 3 Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności ŚTBS z tytułu najmu lokalu.

§10

W zakresie nie uregulowanym niniejszym regulaminem do czynszów za najem lokali w zasobach mieszkaniowych ŚTBS stosuje się przepisy:

- 1 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 2 powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§11

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników.

**REGULAMIN UŻYTKOWANIA MIESZKAŃ
W ZASOBACH
ŚŁĄSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W MYSŁOWICACH**

I. Instrukcja użytkowania okien oraz wentylacji.

Ze względu na dużą szczelność mieszkań i ich prawidłową wentylację wymagane jest podczas ich użytkowania stałe doprowadzenie świeżego powietrza za pomocą całodobowego rozszczelnienia okien. Jest to szczególnie ważne w okresie zimowym przy wzmożonej pracy urządzeń spalających tlen.

Najemca jest zobowiązany do okresowej konserwacji stolarki okiennej według instrukcji producenta.

Wymaga się również aby w przypadku wymiany drzwi wewnętrznych zachowane zostały następujące wymogi:

- w przypadku pokoi mieszkalnych: zachowanie szczelin wentylacyjnych pomiędzy dolną krawędzią drzwi a podłogą - przekrój netto otworów lub szczelin powinien wynosić co najmniej 80 cm²,
- w przypadku łazienki: zachowanie kratki wentylacyjnej w dolnej części drzwi o przekroju netto co najmniej 220 cm².

Zabrania się:

- zasłaniania w/w otworów wentylacyjnych jak i również krutek wentylacyjnych kominowych w kuchni i łazience,
- montażu wentylacji mechanicznej wywiewnej.

II. Instalacje wewnętrzne:

1. instalacja c.o.

Wymagane jest utrzymanie temperatury pow. +10°C podczas nieobecności w lokalu mieszkalnym.

2. instalacja wodna:

W przypadku awarii lub dłuższej nieobecności najemca jest zobowiązany do zakręcenia zaworu odcinającego zlokalizowanego przy wodomierzu.

3. instalacja sanitarna:

Zabrania się wyrzucania do kanalizacji sanitarnej odpadów stałych lub innych wiążących między innymi: gips, cement, które mogą spowodować utratę drożności oraz uszkodzenia przepompowni ścieków.

4. instalacja gazowa:

W przypadku wykrycia (wycucia) nieszczelności instalacji gazowej wewnętrznej w mieszkaniu lub w częściach wspólnych zobowiązuje się najemców do natychmiastowego poinformowania właściciela lub zarządcy a w uzasadnionych przypadkach pogotowia gazowego na nr tel. 992.

5. instalacja elektryczna:

Należy korzystać ze sprawnych urządzeń dopuszczonych i dostosowanych do używania w pomieszczeniach mieszkalnych (między innymi: napięcie, moc). W przypadku stwierdzenia awarii instalacji elektrycznej niezwłocznie poinformować właściciela lub zarządcę.

III. Wózkownie:

Pomieszczenie wózkowni służy do przechowywania głównie wózków dziecięcych, sprzętu sportowego. Użytkowników zobowiązuje się do zapewnienia ogólnego porządku i utrzymania jej w czystości oraz zachowania swobodnego dojścia do skrzyż wodomierzowych. Zabronione jest składowanie i przechowywanie jakichkolwiek innych elementów i urządzeń. Przechowywane przedmioty są składowane na własną odpowiedzialność lokatorów.

IV. Balkony:

Zabrania się składowania ciężkich i niebezpiecznych elementów, urządzeń, materiałów, które zagrażają bezpieczeństwu innych mieszkańców i konstrukcji balkonów.

V. Ogródek i dojście do mieszkań na parterze:

Zabrania się palenia ognisk. Teren ogródka jest terenem rekreacyjnym i w takim celu powinien być użytkowany. Najemcy mieszkań z przynależnym ogródkiem i dojściem są zobowiązani do utrzymania ich w należytym porządku.

VI. Klatka schodowa:

Ze względu na bezpieczeństwo zabrania się składowania jakichkolwiek przedmiotów. Najemcy mieszkań na 1 i 2 piętrze są zobowiązani do utrzymania jej w czystości.

VII. Garaże:

Pomieszczenie to służy wyłącznie najemcy. Garaż należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem.

VIII. Śmietnik

Kontenery służą do wyrzucenia odpadów, których nie można wysegregować i wrzucić do odpowiednich pojemników: szkło, plastik, papier. W celu ograniczenia dostępu dla osób trzecich pomieszczenie z kontenerami będzie zamykane i w takim stanie należy je utrzymywać. Nieracjonalne usuwanie nieczystości stałych będzie miało bezpośredni wpływ na wysokość opłat ponoszonych za ich wywóz, które będą obciążać najemców mieszkań.

IX. Uwagi ogólne:

W razie stwierdzenia awarii urządzeń typu: kuchenka gazowa, piec gazowy dwufunkcyjny, grzejniki, armatura sanitarna oraz okna w okresie gwarancji urządzeń zobowiązuje się najemcę mieszkania do niedokonywania napraw we własnym zakresie i zgłoszenia jej właścicielowi lub zarządcy.

Prosimy o przemyślane wykonywanie wierceń w ścianach oraz sufitach ze względu na układ instalacji wewnętrznej elektrycznej, wodnej, sanitarnej, c.o.

W przypadkach stwierdzenia, że awaria nastąpiła na skutek niewłaściwego użytkowania instalacji lub urządzeń kosztami jej usunięcia zostanie obciążony najemca mieszkania.

Właściciele zwierząt odpowiadają za pozostawione nieczystości oraz szkody wyrządzone przez nie na terenie ŚTBS i częściach wspólnych oraz nie pozostawianie ich bez opieki.

W celu przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego mieszkań i budynku najemca jest zobowiązany do udostępnienia swojego lokalu po wcześniejszym poinformowaniu przez ŚTBS.

Przyjmuje się okres ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00.

Zobowiązuje się najemców do przestrzegania ogólnych przepisów i zasad BHP, Ppoż i zasad współżycia społecznego.