

**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**

- 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.

**§4**

- 1 Wnioski w sprawach mieszkaniowych są przyjmowane w siedzibie ŚTBS lub w innym miejscu wskazanym przez ŚTBS.
- 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.

#### §5

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

#### §6

- 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.

#### §7

- 1 Najpóźniej na miesiąc na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego ŚTBS może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku gdy Najemca:
  - a) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
  - b) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
  - c) 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 wypowie umowę najmu bez zachowania okresów wypowiedzenia jeżeli najemca złożył w deklaracji, o której mowa w §6 ust. 1, oświadczenie niezgodne z prawdą. 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 ŚTBS może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia gdy Najemca nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż dwanaście miesięcy.
- 4 ŚTBS może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny gdy najemca:
  - a) nie złożył deklaracji w terminie, o którym mowa w §6 ust. 1,
  - b) wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w §3 ust. 2b,
  - c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

#### §8

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie kolejno:

- 1 akty prawne wskazane w paragrafie 2 niniejszego regulaminu,
- 2 powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

#### §9

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

REGULAMIN WYSOKOŚCI CZYNSZÓW I KAUCJI ZABEZPIECZAJĄCEJ  
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 ŚTBS.

§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:
  - a) wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
  - b) nie złożył deklaracji w terminie, o którym mowa w art. 30 ust. 3 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
  - c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

§3

- 1 Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
- 2 Wojewoda ogłasza co 6 miesięcy w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia, wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> 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 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  
ŚLĄSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.  
Z SIEDZIBĄ W MYŚLOWICACH**

**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 cm<sup>2</sup>,
- w przypadku łazienki: zachowanie kratki wentylacyjnej w dolnej części drzwi o przekroju netto co najmniej 200 cm<sup>2</sup>,

Zabrania się:

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

Podkreślamy, że nie stosowanie się do tych zapisów może pociągnąć za sobą tragiczne skutki, zwłaszcza w sytuacji kiedy będzie brakowało świeżego powietrza w mieszkaniu, dochodzi wtedy do niebezpiecznego „zaciągania” kratkami wentylacyjnymi.

Ponadto, jeżeli mieszkania nie są systematycznie wietrzone to zużyte, wilgotne powietrze jest przyczyną wykrapłania się pary wodnej na oknach, szpaletach i w narożnikach ścian co w konsekwencji powoduje zagrzybienie i utrudnia ogrzewanie.

Kondensacja pary wodnej na szybach jest zjawiskiem okresowym zależnym od natężenia pewnych parametrów fizycznych otoczenia, a w szczególności:

- różnicy temperatur w mieszkaniu i na zewnątrz,
  - wilgotności powietrza w mieszkaniu.
- cyrkulacji powietrza (szczególnie przy oknie), która czasami jest utrudniona w związku z wiszącymi firanami i zasłonami, żaluzjami, stojącymi wazonami, doniczkami z kwiatami itp.

Najprostszym sposobem uniknięcia zjawiska kondensacji pary wodnej, zagrzybienia mieszkania i „zaciągania” powietrza lub spalin kratkami wentylacyjnymi jest zwiększenie wentylacji pomieszczenia poprzez skorzystanie z funkcji uchylności, mikrouchylności i rozwieralności w oknach powiązanej z wywiewem zużytego powietrza kominowymi kratkami wentylacyjnymi.

Podkreślamy, że wykonywane przez producenta okien częściowe wycięcie uszczelek okiennych jest tylko profilaktyczne aby zapewnić minimalny współczynnik infiltracji okna i nie zastąpi konieczności rozszczelnienia okna i wietrzenia mieszkania.

**II. Instalacje wewnętrzne:**

**1. instalacja c.o.**

Wymagane jest utrzymanie temperatury pow. +16°C podczas nieobecności w lokalu mieszkalnym. Najemca jest odpowiedzialny za wszystkie urządzenia (zwłaszcza piec i grzejniki) oraz termostaty zamontowane w swoim mieszkaniu.

**2. instalacja wodna:**

W przypadku awarii lub dłuższej nieobecności najemca jest zobowiązany do zakręcenia zaworów odcinających zlokalizowanych przy wodomierzu. Należy zapewnić swobodne dojście do drzwiczek rewizyjnych pionu wodnego zlokalizowanego w łazience w celu odczytu liczników pomiarowych.

**3. instalacja sanitarna:**

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

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 i sprzętu sportowego. Użytkowników zobowiązuje się do zapewnienia ogólnego porządku i utrzymania jej w czystości. Zabronione jest składowanie i przechowywanie jakichkolwiek innych elementów i urządzeń. Przechowywane przedmioty są składowane na własną odpowiedzialność lokatorów.

**IV. Piwnice:**

Ze względu na bezpieczeństwo zabrania się składowania jakichkolwiek przedmiotów poza komórkami. Zobowiązuje się najemców do zamykania na klucz drzwi do piwnicy z klatki schodowej oraz komórek lokatorskich.

**V. Komórki lokatorskie:**

Użytkowników zobowiązuje się do zapewnienia ogólnego porządku i utrzymania jej w czystości. Zabrania się w nich składowania rzeczy łatwopalnych, szkodliwych dla zdrowia i niebezpiecznych. Przechowywane przedmioty są składowane na własną odpowiedzialność lokatorów.

**VI. Balkony:**

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

**VII. Tereny zielone oraz chodniki i droga:**

Zabrania się palenia ognisk na terenie nieruchomości. Najemcy mieszkań są zobowiązani do utrzymania jej w należyтым porządku i czystości.

**VIII. Klatka schodowa:**

Ze względu na bezpieczeństwo zabrania się składowania jakichkolwiek przedmiotów. Najemcy mieszkań na poszczególnych piętrach są zobowiązani do utrzymania jej w czystości tzn. minimum jeden raz w tygodniu umycie podestu i spocznika międzykondygnacyjnego wraz z poniższymi dwoma biegami schodowymi do niższej kondygnacji. Nie utrzymanie klatki schodowej w należytej czystości będzie skutkowało koniecznością zlecenia tych prac firmom zewnętrznym, których wynagrodzeniem zostaną obciążeni najemcy.

**IX. Śmietnik**

Kontenery służą do wyrzucenia odpadów, których nie można wysegregować i wrzucić do odpowiednich pojemników: szkło, plastik, papier. Odpady nie mieszczące się do kontenerów (zwłaszcza kartony z przewodźki) należy usunąć we własnym zakresie. Nieracjonalne usuwanie nieczystości stałych lub pozostawianie ich poza kontenerami będzie miało bezpośredni wpływ na wysokość opłat ponoszonych za ich sprzątnięcie i wywóz, które będą obciążać najemców mieszkań.

**X. Uwagi ogólne:**

W razie stwierdzenia awarii urządzeń typu: kuchenka gazowa, piec, 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.

W pomieszczeniach ogólnodostępnych tzn. klatki schodowe, piwnice i komórki lokatorskie prosimy o racjonalne użytkowanie oświetlenia ze względu na wspólne rozliczanie kosztów energii elektrycznej.

Zabrania się:

- przestawiania i regulacji zaworów, termostatów zlokalizowanych w częściach wspólnych i piwnicach,
- pozostawiania otwartych drzwi wejściowych do klatki schodowej poprzez podpieranie skrzydła lub inną mechaniczną ingerencję w system samozamykania bądź elektromagnesu.

Zobowiązuje się najemców do zamykania drzwi wejściowych do piwnicy przy każdorazowym wyjściu z niej.

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

W celu przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego mieszkań i budynku oraz odczytu stanów liczników zimnej wody najemca jest zobowiązany do udostępnienia swojego lokalu i komórki lokatorskiej 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.