

**REGULAMIN
PRYZANIA I WYNAJMOWANIA MIESZKAŃ
W ZASOBACH GŁUBCZYCKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO**

§ 1

Regulamin określa zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących zasoby własne Głubczyckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (dalej: GTBS) Spółki

z o.o. w Głubczycach w oparciu o przepisy:

1. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.).
2. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
3. ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1476 z późn. zm.).
4. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).
5. umowy Spółki – tekst jednolity z dnia 29 czerwca 2022 roku (Repertorium A numer 4051/2022).

§ 2

Zasoby mieszkaniowe będące w dyspozycji GTBS Sp. z o.o. w Głubczycach służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

§ 3

Przydział mieszkań zwolnionych odbywać się będzie komisyjnie na podstawie złożonych wniosków i oświadczeń wnioskodawców.

§ 4

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć GTBS-u 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.
2. Za dochód, o którym mowa powyżej, uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
3. Warunek dochodów gwarantujących płatność czynszu uważa się za spełniony, jeżeli dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza:
 - a) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 150% w gospodarstwie dwuosobowym
 - c) 110% w gospodarstwie trzyosobowym

- d) 90% w gospodarstwie czteroosobowym i większym.

§ 5

Komisja przy rozpatrywaniu wniosków bierze pod uwagę w szczególności:

- a) okres oczekiwania na samodzielny lokal mieszkalny,
- b) względy społeczne (stan rodziny, miejsce pracy).

§ 6

GTBS może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego 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 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 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b, nie przekracza współczynnika określonego w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, 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,
3. średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2 niniejszego paragrafu, nie przekracza:

- a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika określonego w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,

§ 8

GTBS 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 Głubczyckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

§ 9

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 do:

1. dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu została zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,
 2. nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w pkt 1 niniejszego paragrafu
- stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.

§ 10

Najemca jest obowiązany informować GTBS niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

W sytuacji:

- a) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, GTBS wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana

płacić GTBS miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;

- b) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, GTBS wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

W przypadku określonym w §10 punkt b) przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.).

§ 11

W przypadku ustania stosunku najmu nawiązanego z najemcą, niezależnie od przyczyny, GTBS może zawrzeć umowę najmu danego lokalu z osobami spokrewnionymi albo spowinowaconymi z wcześniejszym najemcą, które pozostały w lokalu w momencie rozwiązania stosunku najmu i opuszczenia go przez najemcę, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- a) osoby te były zameldowane oraz zamieszkiwały z najemcą lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 36 miesięcy;
- b) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu. Dotyczy to również pozostałych członków gospodarstwa domowego;
- d) spełniają pozostałe warunki określone niniejszym regulaminem.

§ 12

1. Zawarcie umowy najmu uzależnione będzie od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Wysokość kaucji wynosi dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Przyszły najemca zobowiązany jest wpłacić wymaganą kaucję na rzecz GTBS Sp. z o.o. w Głubczycach w kasie siedziby wynajmującego lub na wskazany rachunek bankowy przed podpisaniem umowy najmu i przekazaniem mu lokalu.
3. Zwolnienia z wnoszenia kaucji, jej waloryzacja oraz zwrot, dokonywane będą zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w GTBS są rozpatrywane przez trzyosobową komisję, składającą się z:
 - a) przedstawiciela Burmistrza,

- b) przedstawiciela organu Opieki społecznej,
 - c) przedstawiciela GTBS
2. Członkami wyżej wymienionej komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej GTBS Sp. z o.o. z/s w Głubczycach.
 3. Z posiedzenia Komisji zebranej do rozpatrzenia wniosków o wynajęcie, zamianę mieszkania sporządza się protokół.
 4. Ewentualne odwołania od decyzji Komisji rozpatruje Rada Nadzorcza. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.

§ 14

Regulamin wchodzi w życie i obowiązuje z dniem podjęcia.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej GTBS Sp. z o.o. z/s w Głubczycach nr 1/RN/2024 z dnia 05.03.2024 roku.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

MARCIN GRABUJCZYK