



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.

Regulamin niniejszy określa tryb naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego 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, 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.

Ilekroć 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) **towarzystwie** – 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** – należy przez to rozumieć średni, miesięczny dochód gospodarstwa, o którym mowa w przepisach prawa regulujących kwestie dodatków mieszkaniowych, uzyskany w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy najmu lokalu;
- 7) **KFM** – należy przez to rozumieć Krajowy Fundusz Mieszkaniowy;
- 8) **PIB** – należy przez to rozumieć preferencyjny kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego po likwidacji KFM;
- 9) **BGK** – należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 10) **innych źródłach** – należy przez to rozumieć źródła finansowania inwestycji z wyłączeniem kredytów KFM lub PIB.

### § 3.

Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powołane zostało na podstawie Uchwały Nr XXVIII/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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (t.j. Dz.U. 2013 r., poz. 255) oraz przepisy wykonawcze do ustawy;
- 2) *Ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych* (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1030);
- 3) *Akt założycielski Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o.*

### § 4.

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

- a) zostały wybudowane, adaptowane, przebudowane lub zmodernizowane przez Towarzystwo,
- b) powstały w wyniku przeprowadzonej przez Towarzystwo 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:

- 1) właściwości energetycznych budynków;
- 2) wymagań dotyczących wyposażenia technicznego;
- 3) minimalnych powierzchni użytkowych mieszkań oddawanych w najem gospodarstwom domowym o określonej liczbie osób;

zgodnie *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 roku w sprawie warunków i trybu udzielenia kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków* (Dz.U. z 2007 r., nr 212, poz. 1556, z późn. zm.), które straciło moc prawną z dniem 30 maja 2009 roku w związku z likwidacją KFM i którego postanowienia stosuje się odpowiednio do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych po 1 czerwca 2009 roku.

## II. Zakres i sposób naboru osób prawnych i fizycznych

### § 6.

Po podjęciu decyzji o realizacji inwestycji mieszkaniowej Towarzystwo przystępuje do naboru osób prawnych lub fizycznych chętnych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem.

## **§ 7.**

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

## **§ 8.**

1. Po podaniu do publicznej wiadomości ogłoszenia o naborze wniosków o zawarcie umowy w sprawie partycypacji jest on otwarty i nieograniczony, co oznacza, że przyjęte zostaną wszystkie kompletne wnioski. O pierwszeństwie do zawarcia umowy decyduje data i godzina złożenia kompletnego wniosku w siedzibie Towarzystwa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, muszą być składane na konkretny lokal mieszkalny. Wnioski bez wskazania lokalu, którego wniosek dotyczy 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 Towarzystwo 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 Miasto Szczecin 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 Towarzystwa z przyszłymi najemcami lub osobami wskazanymi do zawarcia umowy najmu przez osoby prawne partycypujące w kosztach budowy lokali mieszkalnych, Towarzystwo zobowiązane jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie oraz innych przepisów prawa obowiązujących dla zasobu mieszkaniowego Towarzystwa.

#### § 11.

1. Mieszkanie należące do zasobu mieszkaniowego Towarzystwa 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 Miasto Szczecin.
2. Towarzystwo 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 Towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

#### § 12<sup>1</sup>.

Mieszkanie w zasobach Towarzystwa zbudowane, przebudowane, nadbudowane lub zmodernizowane przy wykorzystaniu środków kredytowych pochodzących z dawnego KFM lub kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego (kredytu KFM/PIB, finansowanie zwrotne) wynajmowane na podstawie niniejszego regulaminu może być wynajęte, o ile spełnione są poniższe warunki:

- 1) dochód gospodarstwa domowego przed dniem zawarcia umowy najmu nie jest niższy niż:
  - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 80 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa 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:

---

<sup>1</sup> Zmieniony przez § 1 pkt 3 Uchwały Nr 4/2018 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 marca 2018 r. Wejście w życie z dniem 12.03.2018 r.

- 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 1,3 przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej podanego dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu w stosunku do okresu poprzedniego, więcej niż:
- w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób;
- 3) 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 z osobą fizyczną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu mieszkalnego którego będzie najemcą, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza 1,2 przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej podanego dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu w stosunku do okresu poprzedniego, więcej niż :
- 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - 165% w gospodarstwie domowym 2-osobowym,
  - 205% w gospodarstwie domowym 3-osobowym,
  - 240% w gospodarstwie domowym 5-osobowym,
  - dalsze 40% w na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym większej liczbie osób.

### § 13.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego nie będzie zawarta ze wskazaną osobą, która nie spełnia kryteriów określonych w § 11 i § 12, z zastrzeżeniem ust.4.
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 innej osoby fizycznej spełniającej kryteria określone w § 11 i § 12.
3. W przypadku określonym w ust. 1, gdy umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego została zawarta z osobą fizyczną, która miała być najemcą tego lokalu, umowa partycypacji zostaje wypowiedziana przez Towarzystwo ze skutkiem natychmiastowym. Kwota wpłaconej partycypacji podlega zwrotowi na warunkach określonych w umowie partycypacji.
4. W przypadku niespełnienia warunku określonego w § 12 pkt 1, decyzję o podpisaniu umowy najmu podejmuje Zarząd.

#### **§ 14.**

Osoba fizyczna – przyszły najemca lokalu mieszkalnego lub osoba wskazana przez osobę prawną do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie Towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego lub zaświadczenie z zakładu pracy (odcinek renty lub emerytury) potwierdzające wysokość dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz przez osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania, oraz złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość wykazanego dochodu, przypadającym na gospodarstwo domowe za okres ostatnich trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia deklaracji, w związku ze złożeniem wniosku o zawarcie umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem oraz przed datą poprzedzającą zawarcie umowy najmu nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego.

#### **§ 15.**

W sprawach dotyczących sposobu składania deklaracji o których mowa w § 14 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 Towarzystwa, stosuje się odpowiednio powszechnie obowiązujące przepisy prawa regulujące kwestie dodatków mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

#### **§ 16.**

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 wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

#### **§ 17.**

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



## IV. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Towarzystwa

### § 18.

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

### § 19.

1. Najemca jest zobowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować niezwłocznie Towarzystwo o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Zasady weryfikacji deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego najemcy regulują wewnętrzne przepisy Towarzystwa.
2. W przypadku niezłożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1 lub wykazania w deklaracji dochodów przekraczających wysokość określoną w § 12 pkt 2, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu najmu i zastosować czynsz wolny w wysokości zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa obowiązującymi w Towarzystwie. W takich przypadkach nie będą stosowane zapisy § 18 ust. 1
3. W przypadku, złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą Towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
4. Uzyskanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasta Szczecin skutkować będzie wypowiedzeniem przez Towarzystwo umowy najmu lokalu w części dotyczącej czynszu oraz odpowiednim stosowaniem postanowień określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu.

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

### § 20.

1. Komisję Mieszkaniową Towarzystwa powołuje Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa, w składzie nie większym niż 6 członków.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi czterech radnych Rady Miasta Szczecin, jeden przedstawiciel Gminy Miasto Szczecin reprezentujący jednostkę organizacyjną zajmującą się sprawami mieszkalnictwa oraz jeden przedstawiciel Towarzystwa.
3. Członkami Komisji Mieszkaniowej nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Towarzystwa.
4. Komisja Mieszkaniowa wybiera spośród swojego grona przewodniczącego Komisji i działa na podstawie regulaminu przyjętego przez Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa.

#### § 21.

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

## VI. Postanowienia końcowe

#### § 22.

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

#### § 23.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, *Aktem Założycielskim Szczecińskiego TBS spółka z o.o.*, przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, 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* (t.j. Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz przepisy *Kodeksu cywilnego* (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93, z późn. zm.).