REGULAMIN ZAWIERANIA UMÓW NAJMU
w Kolskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§1

1. Niniejszy Regulamin stosowany jest przy wynajmie lokali mieszkalnych stanowiących własność Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z zastrzeżeniem ust.2.
2. Lokale mieszkalne w przedsięwzięciach zrealizowanych w oparciu o umowę, o której mowa w art. 5 ust.2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowanym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. Z 2024r. poz. 304, z 2025r. Poz. 680/1077) – nie podlegają przepisom niniejszego Regulaminu.
3. Ilekroć jest mowa w niniejszym regulaminie o:

a) "ustawie" należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995r, o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j.Dz. U. z 2024r. poz. 527, 1089).
b) " Spółce" należy przez to rozumieć Kolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, "Zarządzie" należy przez to rozumieć Zarząd Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
c) "Radzie Nadzorczej" należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Zasady zawierania umów najmu.

§2

1. Spółka zgodnie z zapisami art. 30 w/w ustawy o społecznych formach mieszkalnictwa może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miejskiej Koło.
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 na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1 ustawy lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b ustawy, nie przekracza 1,5 ostatniego ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie wielkopolskim, więcej niż o:
   a) 0% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
   b) 45% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
   c) dalsze 30% 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 loklau 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

2009r., w innych przypadkach, niż wskazane w pkt. 2, 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 wielkopolski, oraz współczynnika 1,4.

2. Spółka może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
3. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zmianę 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 zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustaleniu 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.

– stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawracia umowy najmu pierwszego lokalu.

4. Najemca jest obowiązany informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
5. Osoba ubiegająca się o uzyskanie lokalu mieszkalnego jest zobowiązana złożyć Spółce 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.
6. Za dochód, o którym mowa w ust. 5 uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.Dz.U.z 2023r. poz 1335).
7. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.Dz.U.z 2023r. poz 1335) dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.
8. W razie:

1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby nie została rozwiązana;
2) gdy najemca uzyska tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Spółka wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

9. Spółka może wynająć lokal powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu:

1) podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej,
2) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy

społecznej, lub

3) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci.

10. Spółka może wynając lokal mieszkalny podmiotowi, o którym mowa w art.3 ust.2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r., o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie w celu:

1) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub
2) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci lub
3) udostępnienia tego lokalu osobie fizycznej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach działalności prowadzonej przez tę organizację pożytku publicznego w zakresie zadań publicznych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1, 1a, 2, 5a, 7, 24, 28, 31 i 32 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r., o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

11. Spólka może wynająć lokal mieszkalny pracodawcy niebędącemu osobą fizyczną działającemu w celu udostępnienia tego lokalu swojemu pracownikowi z zastrzeżeniem postanowień art. 30b ustawy.

§3

Minimalny łączny dochód przyszłego najemcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania powinien gwarantować regularne wpłaty należności wynikające z umowy najmu loklalu mieszkalnego i stanowić nie mniej niż 5- krotność miesięcznego czynszu za dany lokal.

§4

1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności Spółki z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja zabezpieczająca pokrycie należnosci z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
3. Kaucja jest płatna w terminie co najmniej 3 dni przed objęciem lokalu na rachunek bankowy Spółki wskazany w umowie najmu.
4. Na wniosek najemcy kaucja może być przez Zarząd rozłożona na raty.
5. Zarząd może uwzględnić, kierując się stanem majątkowym najemcy, wniosek o rozłożenie kaucji na raty. Pierwsza wpłata nie może być mniejsza niż 50% wysokości kaucji, a sposób zapłaty rat określi umowa między stronami.

§5

Sposób składania wniosków o zawarcie umowy najmu i tryb wyboru najemcy.

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego składane są w siedzibie Spółki w formie pisemnej lub innej wyznaczonej przez zarząd w ogłoszeniu o naborze na wolny lokal mieszkalny.

2. Ogłoszenie o naborze wniosków na wolny lokal mieszkalny będą udostępniane na stronie internetowej Spółki w zakładce ogłoszenia (www.ktbs-kolo.pl/ogloszenia).
3. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego są ewidencjonowane i weryfikowane przez trzyosobowy zespół pracowników wyznaczonych przez Zarząd.
4. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

§6

Zawieranie umów najmu z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego.

1. Z osobamni, które:
1) zamieszkiwały w lokalu z Najemcą i pozostały w nim po opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy,
2) zamieszkiwały w lokalu z Najemcą a po śmierci Najemcy nie wstąpiły w stosunek najmu zgodnie z art.691 Kodeksu cywilnego

– może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszklnego pod warunkiem, że:

a) spełniają warunki do zawarcia z nimi umowy najmu,
b) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
c) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
d) opłacą odszkodaowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
e) wpłacą kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu.
2. Pod pojęciem osób, o których mowa w ust.1 rozumie się: małżonka, dzieci, rodzeństwo, rodziców, dziadków, wnuków, teściów oraz osoby pozostające we wspólnym pożyciu z Najemcą.
3. Osoby, które zamieszkują w lokalu Spółki bez tytułu prawnego mogą wystąpić o przywrócenie prawa najmu (zawarcie nowej mowy najmu), nie wcześniej niż po upływie co najmniej trzech miesięcy od ustania przyczyny rozwiązania umowy najmu. W wypadku, gdy wobec tych osób wniesiono pozew o opróżnienie lokalu (eksmisję) właściwym organom rozpatrującym wniosek o przywrócenie prawa najmu jest Rada Nadzorcza, w pozostałych wypadkach Zarząd Spólki.
4. W uzasadnionych przypadkach przywrócenie prawa najmu (zawarcie nowej umowy najmu) może nastąpić przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3.

§7

Zamiana lokali mieszkalnych

1. Spółka dopuszcza możliwość zamiany lokali mieszkalnych znajdujących się w jej zasobach:
a) poprzez dokonanie zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali,
b) poprzez dokonanie zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na wolny lokal znajdujący się w dyspozycji Spółki,
- po złożeniu pisemnego wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego oraz spełnieniu warunków opisanych w § 2 i 3 niniejszego Regulaminu oraz w obowiązujących przepisach prawa.

2. Zamiany lokali mieszkalnych mogą dokonać najemcy lokali mieszkalnych, którzy nie posiadają zadłużenia wobec Spółki.
3. Zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na wolny lokal mieszkalny znajdujący się w

dyspozycji Spółki można dokonać w szczególności:

a) gdy najemca znajduje się w trudnej sytuacji fianansowej – na lokal o mniejszej powierzchni,
b) gdy najemca jest osobą niepełnosprawną lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, zjmującą lokal niedostosowany do jego potrzebze względu na stan zdrowia na lokal dostosowany do jego potrzeb.

4. Przy zamianach lokali mieszkalnych, najemca który nabył prawo do innego lokalu mieszkalnego zobowiązany jest uiścić różnicę między kwotą kaucji za najem lokalu mieszkalnego, który opuszcza a kwotą kaucji za najem lokalu, do którego nabywa prawo.
5. Wzór wniosku o zamianę lokalu mieszalnego stanowi Załącznik do niniejszego Regulaminu.
6. Wnioskimo zamianę lokalu składa się w siedzibie Spółki.
7. Złożenie wniosku o zamianę lokalu przez najemcą nie stanowi zobowiąznaia Spółki do wyrażenia zgody na amianę lokalu.

§8

W szczególnych przypadkach Zarzad Spółki może podejmować inne decyzje niż określone w niniejszym Regulaminie dotyczące gospodarowania zasobami będącymi własnością Spółki.

§9

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r., o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Prezes Zarządu

mgr inż. Jarosław Tkacz

KOLSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o.
62-600 Koło, ul. Asnyka 21
tel. 063-27-20-846, fax 063 27-22-807
NIP 666-18-47-328, REG. 311095296