

# ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU I ZASIEDLANIA MIESZKAŃ

Zasady niniejsze zawierają postanowienia, które są uzupełnieniem, uszczegółowieniem Regulaminu przyznawania mieszkań – Regulaminu kwalifikacji przyszłych najemców w ramach Świeckiego TBS sp. z o.o. zwanego dalej Towarzystwem, ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. 98/1070/ oraz postanowień statutowych Umowy Spółki.

## ZAWIERANIE UMÓW

1. Do wspólnego zamieszkania z osobą umieszczoną na liście uprawnieni są członkowie rodziny oraz osoby chcące prowadzić wspólne gospodarstwo domowe w ramach art. 4 ustawy z 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U Nr 71 poz.734)Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora ,jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora
2. Osoby żyjące w konkubinacie mogą być traktowane jako małżeństwo, jeżeli złożą oświadczenie o wspólnym prowadzeniu gospodarstwa domowego.
3. Z osobami zakwalifikowanymi przez komisję i ujętymi na imiennej liście osób zakwalifikowanych Zarząd Spółki może zawrzeć umowy przedwstępne przyrzeczenia zawarcia umowy najmu.
4. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej mieszkania po zawarciu umowy przedwstępnej. W takim jednak przypadku osoba ta zobowiązana jest do zapłacenia kary umownej w wysokości 2 % wartości odtworzeniowej mieszkania w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. Na zabezpieczenia zapłaty kary umownej TBS może żądać złożenia weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową.
5. Wniosek o prawo do wynajmowania mieszkania w danym budynku kwalifikuje Komisja Przydziału Mieszkań kierując się zapewnieniem środków finansowych na budowę. Z partycypującymi, którzy na podstawie art.29 i art. 29 a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego poniosą w części koszty budowy mieszkania zostaną zawarte umowy .Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu. Kwota partycypacji podlega zwrotowi, zgodnie z art.29a ust.1,2,3,4,5 ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity D.U. z 2000 Nr 98 poz. 1070) i wielkość jej wydatnie wpływa na kolejność na liście przydziału mieszkań.
6. Zarząd Spółki zawiera umowy najmu z osobami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań.
7. Zarząd może zawrzeć umowy partycypacji i najmu tylko wtedy , gdy Spółka ma pełne pokrycie kosztów budowy w kwotach będących w dyspozycji Spółki ,lub przyrzeczonych przez właściciela ,bank , partycypantów i innych osób na budowę tych mieszkań.

## **ZASIEDLANIE MIESZKAŃ:**

1. Zasiedlenie mieszkania i podpisanie stanowczych umów najmu Towarzystwo uzależnia od spełnienia w terminach określonych przez Zarząd Spółki wymaganych warunków finansowych oraz rozliczenia się wynajmującego i osób objętych umową najmu z zajmowanych dotychczas mieszkań .Rozliczenie polega na zrzeczeniu się praw do dotychczas zajmowanych mieszkań na terenie Świecia.
2. Najemca wpłaci w dniu podpisania umowy najmu kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu ,istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji jest równa wartości ustawowej.
3. Najemca powinien objąć przyznane mu mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.
4. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
  - a) zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób objętych umową najmu.
  - b) podpisanie przez najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego\
5. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym wg ust. 3 niniejszych zasad z przyczyn leżących po stronie najemcy powoduje wygaśnięcie prawa do zasiedlenia i tym samym unieważnienie umowy najmu na to mieszkanie. Kwota kaucji zabezpieczającej ulega zwrotowi w wysokości nominalnej pomniejszonej o 10 % tytułem kary umownej w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty wpłaty w/w kwoty na to mieszkanie przez kolejnego partycypanta.
6. Na uzasadnioną prośbę najemcy Zarząd Towarzystwa może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dłużej niż o trzy miesiące Zarząd może postawić warunek uiszczenia czynszu z góry za okres przesunięcia.
7. Najemca płaci czynsz nie wcześniej jak od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.
8. W przypadku rezygnacji przez najemcę z mieszkania po zasiedleniu i rozwiązaniu umowy najmu na jego prośbę z przyczyn nie wynikających z naruszenia obowiązujących uregulowań prawnych, najemcy przysługuje zwrot kaucji zabezpieczającej w wysokości zrewaloryzowanej Zwaloryzowana kwota 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.
9. Zwrot kaucji w przypadkach określonych w ust. 8 następuje nie później niż w ciągu 30 dni od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego po rozwiązaniu umowy najmu.
10. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu ,kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
11. W przypadku rozwiązania umowy najmu na skutek naruszenia przez najemcę obowiązujących norm prawnych (naruszenia regulaminu porządku domowego, użytkowania lokalu niezgodnie z umową lub przeznaczeniem, podnajmu lub oddania w bezpłatne użytkowanie bez zgody właściciela, w wyniku prawomocnego orzeczenia przez sąd eksmisji), kaucja nie podlega zwrotowi i przechodzi na rzecz Towarzystwa.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Wszystkie nierozstrzygnięte niniejszymi zasadami sprawy rozstrzyga Rada Nadzorcza. Zasady wchodzi w życie z dniem podpisania i zatwierdzenia.