

**Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych
w zasobach Elbląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Elblągu**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§1

Zasoby mieszkaniowe będące w dyspozycji ETBS Spółka z o.o. w Elblągu służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Elbląga.

§2

1. Regulamin niniejszy ustala zasady wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Elbląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Elblągu, zwanego dalej Spółką.
2. Podstawę prawną regulaminu stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego(Dz. U. z 2019 roku ,poz. 2195),
 - 2) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 roku, poz.1182; z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 roku poz.2133 z późniejszymi zmianami),
 - 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1145, z późniejszymi zmianami),
 - 5) Umowę Spółki Elbląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Elblągu.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) **ETBS** - należy przez to rozumieć Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Elblągu,
 - 2) **Umowie Spółki** - należy przez to rozumieć umowę Spółki Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Elblągu,
 - 3) **Lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w zasobach ETBS,
 - 4) **Wniosek** - należy przez to rozumieć wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego,
 - 5) **Komisja** - należy przez to rozumieć komisja opiniująca i kwalifikująca wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów ETBS spółka z o.o. w Elblągu,
 - 6) **Rodzina** - należy przez to rozumieć gospodarstwo jednoosobowe, gospodarstwo dwuosobowe lub gospodarstwo domowe o większej liczbie osób,
 - 7) **Najemcy** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła umowę ze Spółką umowę najmu lokalu mieszkalnego,

- 8) **Kaucji** - należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu,
- 9) **Partycypacji** - należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 10) **Umowa partycypacji** - należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 11) **Partycypancie** - należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z ETBS umowę partycypacji,
- 12) **Czynsz** - należy przez to rozumieć ustalany umownie czynsz pomiędzy lokatorem a właścicielem (Spółką).

§3

1. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego w zasobach Spółki przyjmowane są na bieżąco i wpisywane do rejestru. Można je składać osobiście w siedzibie Spółki lub za pośrednictwem poczty.
2. Przyjętemu wnioskowi nadaje się kolejny numer, który stanowi pozycję na liście oczekujących na mieszkanie w zasobach Spółki .
3. Wnioskodawca jest zobowiązany do zaktualizowania wniosku w następujących przypadkach:
 - 1) na etapie tworzenia listy przyszłych najemców w związku z rozpoczęciem nowej inwestycji,
 - 2) w terminie 2 miesięcy przed oddaniem budynku mieszkalnego do użytku,
 - 3) każdorazowo w przypadku zaproponowania przez Spółkę możliwości wynajmu mieszkania z odzysku.
 - 4) w przypadku okresowej aktualizacji wniosków przez Spółkę.
4. Ogłoszenie o terminie aktualizacji wniosków dla nowo oddawanych mieszkań Zarząd Spółki podaje do wiadomości publicznej poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Spółki, wywieszenie na tablicach ogłoszeń Spółki i Urzędu Miejskiego w Elblągu. Na składającym wniosek ciąży obowiązek jego aktualizacji. Spółka nie powiadamia indywidualnie osób, które złożyły wniosek.
5. O terminie aktualizacji wniosków dla osób, którym zaproponowano możliwość objęcia mieszkania z odzysku, Spółka powiadamia wnioskodawcę o terminie zaktualizowania wniosku.
6. Niedopełnienie formalności związanych z aktualizacją wniosków w terminie podanym przez Spółkę, traktuje się jako rezygnacja z ubiegania się o najem mieszkania .
7. Wnioskodawca, któremu Spółka dwukrotnie zaproponuje podpisanie umowy najmu, a który nie dopełni aktualizacji wniosku w podanym przez Spółkę terminie lub też odmówi podpisania umowy, zostaje skreślony z rejestru.

II. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O WYNAJEM MIESZKAŃ.

§4

1. Mieszkanie należące do zasobów Spółki może być wynajmowane osobie fizycznej wyłącznie po spełnieniu łącznie następujących kryteriów:

- 1) 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 zawarcie umowy zgodnie z § 7 ust 1, pkt 1,2,3, regulaminu, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:
 - a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
- 2) 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 1, nie przekracza:
 - a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 240% w czterosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 240% w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 40% 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 1,2.
- 3) Miesięczny dochód brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie może być niższy od:
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym
- 4) Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2019 r. poz. 2407, z późn. zm.), dodatku wychowawczego,

o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 i 924), świadczenia dobry start, o którym mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 187a ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, ani świadczenia pieniężnego przyznanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz. U. poz. 2529).

- 5) Za dochód gospodarstwa domowego uważa się wszystkie przychody gospodarstwa domowego po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
 - 6) W dniu objęcia mieszkania osoba fizyczna oraz osoby uprawnione zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
 - 7) Spółka może wynajmować 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 miejscowości będącej siedzibą Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana 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.

3. 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 umowa nie została rozwiązana;
- 2) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Spółka wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

§5

1. Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych należących do zasobów Spółki, spełniających warunki określone w §4 prowadzona będzie z uwzględnieniem następujących kryteriów:

- 1) osoby fizyczne wskazane przez pracodawców lub inne osoby prawne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali,
- 2) osoby fizyczne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą, w wysokości nie przekraczającej 30% kosztów budowy danego lokalu,
- 3) najemcy ubiegający się o zamianę lokalu mieszkalnego,
- 4) osoby fizyczne posiadające trudne warunki mieszkaniowe, przy ocenie których brane jest pod uwagę zamieszkiwanie w budynkach i lokalach:
 - a) nie nadających się na stały pobyt ludzi,
 - b) w których na podstawie przepisów o nadzorze budowlanym stwierdzono stan zagrożenia życia lub zdrowia,
 - c) przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego lub ze względu na planowane inwestycje lub remonty kapitalne,
 - d) w których powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę jest mniejsza niż 5m² oraz inne ważne względy zdrowotne, rodzinne lub społeczne,
- 5) osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność gminy, które zobowiązały się opuścić lokal z dniem objęcia lokalu w Spółce,
- 6) kadra specjalistyczna niezbędna jednostkom samorządowym lub państwowym zabiegającym o jej zatrudnienie.

2. O kwalifikacji kadry specjalistycznej do najmu decyduje Zgromadzenie Wspólników.

§6

1. Wnioski o wynajem nowo wybudowanych mieszkań są rozpatrywane i opiniowane przez komisję.
2. Komisja składa się z trzech członków: przedstawiciela ETBS, przedstawiciela Urzędu Miasta, przedstawiciela Rady Miasta.
3. Komisję o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.
4. Członkami w/w komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej.
5. Po rozpatrzeniu wniosków komisja sporządza projekt listy przyszłych najemców, z którymi Spółka zawrze umowę najmu, o ile w momencie zasiedlenia osoby te będą spełniały warunki określone w § 4, oraz listę rezerwową. Listy te zatwierdza Zarząd Spółki.
7. Kolejność wynikająca z projektu listy stanowi kolejność do zawarcia umowy najmu.

8. Ilość osób zakwalifikowanych do umieszczenia na liście w celu zawarcia umowy najmu winna być uzależniona od możliwości mieszkaniowych Spółki, w danym cyklu inwestycyjnym.
9. Lista osób lub rodzin zakwalifikowanych do zamieszkania w zasobach Spółki i lista rezerwowa ogłoszona zostanie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółki i Urzędzie Miejskim w Elblągu, wraz z informacją o trybie zgłaszania i rozpatrywania odwołań.
10. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Zarządu Spółki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
11. Odwołania od decyzji komisji rozpatruje Rada Nadzorcza Spółki, a jej decyzje są ostateczne.
12. Po rozpatrzeniu odwołań w terminie siedmiu dni ostateczną listę najemców w porządku alfabetycznym Zarząd Spółki podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej w siedzibie Spółki i w Urzędzie Miejskim w Elblągu.

III. UMOWY PARTYCYPACJI.

§7

1. Umowa partycypacji może zostać zawarta pomiędzy Spółką a:
 - 1) pracodawcą działającym w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników,
 - 2) osobą mającą interes w uzyskaniu lokalu mieszkalnego przez wskazaną przez nią osobę trzecią,
 - 3) osoby fizyczne, które zawrą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcą.
 - 4) powiatem, gminą lub związkiem międzygminnym lub Agencją Mienia Wojskowego działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym.,
 - 5) organizacją pożytku publicznego działającą w celu prowadzenia mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej.
2. Partycypant może wskazać jako najemcę lokalu wyłącznie osobę fizyczną, która spełnia kryteria przydziału przewidziane niniejszym regulaminem.
3. Umowa partycypacji zawierana jest na czas nieoznaczony, o ile strony nie postanowią inaczej.
4. Kwota partycypacji jest pobierana w wysokości ustalonej przez Spółkę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym:

w przypadku zawierania kolejnej umowy partycypacji w odniesieniu do lokalu opróżnionego i opuszczonego przez najemcę, kwota partycypacji pobrana od kolejnego partycypanta nie może być niższa niż kwota partycypacji zwracanej poprzedniemu partycypantowi.
5. Partycypanci, o których mowa w ust.1 pkt 1, 2, mogą bez zgody Spółki dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez

siebie najemcy.

6. Osoba fizyczna, która zawarła ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody Spółki dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.
7. W przypadku rozwiązania umowy najmu, kwota partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od opróżnienia i opuszczenia lokalu przez najemcę (za dzień opróżnienia i opuszczenia lokalu uznaje się dzień przejęcia przez Spółkę od najemcy lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego).
8. Spółce przysługuje prawo potrącenia z kwoty partycypacji należności z tytułu najmu lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych w lokalu i zużycia elementów wyposażenia lokalu), które nie zostaną pokryte z kaucji.

IV. ZASADY NAJMU.

§8

1. Zarząd Spółki zawiera umowę o najem lokalu mieszkalnego na podstawie umowy cywilno- prawnej. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.
2. Najemca lokalu mieszkalnego przed podpisaniem umowy o najem zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w wysokości dwunastokrotności opłaty czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Warunkiem podpisania umowy najmu jest wpłata kaucji.
4. Zwrot kaucji następuje w kwocie równej odpowiedniej krotności czynszu obowiązującej w dniu jej zwrotu, jednak nie niższej niż kaucja pobrana, z zastrzeżeniem ust.6.
5. Zwrot zwaloryzowanej kaucji w przypadku wypowiedzenia umowy w związku z uzyskaniem przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu , jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.
6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia opróżnienia i przekazania lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, w tym:
 - 1) zaległych należności z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela,
 - 2) kosztów amortyzacji i zużycia mieszkania.
7. Przejęcie i wydanie lokalu przez najemcę następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, stwierdzającego stan techniczny przejmowanego lokalu.

8. Najemca zobowiązany jest do zameldowania wszystkich osób wyszczególnionych we wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu.
9. Najemca jest zobowiązany informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
10. Najemca lokalu jest obowiązany uiszczać czynsz i pozostałe opłaty miesięczne z góry, bez uprzedniego wezwania w terminie do 15-go dnia miesiąca kalendarzowego, za który przypadają należności.

V. USTALANIE I OPŁATA CZYN SZU.

§9

1. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do Spółki, maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem nie może być większa w skali roku od 5% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów wydanych na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem §4 ust. 3 niniejszego regulaminu.
2. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników i kalkulowane tak, aby ich suma dla całych zasobów, będących własnością Spółki, pokrywała koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową.
3. Zarząd Spółki przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję stawki czynszów do zatwierdzenia.
4. Jeżeli suma czynszów za najem lokali eksploatowanych przez Spółkę i zysków osiągniętych z pozostałej działalności nie wystarcza na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz na spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową, Spółka jest obowiązana wystąpić do Zgromadzenia Wspólników o podniesienie stawek czynszu do odpowiedniego poziomu, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 niniejszego regulaminu.

§10

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do systematycznego i terminowego opłacenia czynszu oraz opłat za używanie lokali mieszkalnych i innych pomieszczeń Spółki w terminie określonym w §8 ust. 10.
2. W stosunku do najemców nie wpłacających w terminie należności z tytułu czynszu lub opłat za używanie lokali i innych pomieszczeń, Spółka pobiera ustawowe odsetki za zwłokę.
3. Samowolne potrącanie z opłat czynszowych domniemanych należności lub bonifikat jest niedopuszczalne. Ewentualne roszczenia powinny być uzgadniane z Zarządem Spółki, a w przypadku gdy nie dojdzie do porozumienia muszą być dochodzone na drodze sądowej.

4. Wysokość czynszu za najem lokali użytkowych, bądź dzierżawę obiektów użytkowych nie podlega regulacjom ustawowym.
5. Wpływy z czynszów, o których mowa w ust.4 , przeznaczane są na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółki oraz na budowę lub nabycie mieszkań na wynajem.

VI. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH.

§11

1. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd Spółki na wniosek zainteresowanych najemców, w granicach istniejących możliwości.
2. Spółka uwzględnia i realizuje wnioski o wzajemne zamiany mieszkań pomiędzy najemcami zasobów Spółki a także pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Spółki a osobami zajmującymi lokal w innych zasobach, z zastrzeżeniem ust. 9.
3. Warunkiem dokonania zamiany mieszkań pomiędzy najemcami Spółki , a użytkownikami mieszkań należących do innych właścicieli jest wyszukanie we własnym zakresie partnera do wzajemnej zamiany.
4. Wnioski o zamianę mieszkania są ewidencjonowane w rejestrze zamiany mieszkań, prowadzonym przez Spółkę, w kolejności daty wpływu.
5. Wnioski, o zamianę mieszkań w ramach zasobów Spółki są realizowane przez Zarząd poprzez:
 - 1) przydzielenie lokalu mieszkalnego z "odzysku ",
 - 2) przydzielenie nowo wybudowanego mieszkania,
 - 3) zamianę między najemcami Spółki.
6. W pierwszej kolejności uwzględnia się wnioski o zamianę kondygnacji ze względów zdrowotnych, oraz wnioski o zamianę mieszkań na mniejsze.
7. Wnioski o zamianę mieszkań na równorzędne lub większe określone w ust.5 pkt 1 i 2, lecz w innej lokalizacji lub innej kondygnacji, uzasadnione względami zdrowotnymi, miejscem pracy, warunkami rodzinnymi, powinny być realizowane w miarę dysponowania przez Spółkę odpowiednimi mieszkaniami, po uwzględnieniu uzasadnionych potrzeb osób oczekujących na wynajem mieszkania.
8. Za zamianę uważa się także wykwaterowanie najemcy w stosunku do którego Spółka posiada wyrok eksmisyjny, a znajdzie się osoba (także w innych zasobach), która będzie dysponowała lokalem mieszkalnym zapewniającym normę socjalną 5 m² /osobę powierzchni mieszkalnej dla osób zamieszkałych w lokalu z wyrokiem eksmisyjnym.
9. Zamiany mieszkań można dokonać, o ile nowy najemca spełnia kryteria określone w §4 niniejszego regulaminu.

§12

1. Zarząd Spółki może odmówić wydania zgody na zamianę mieszkania mniejszego na większe w przypadku gdy:
 - 1) występują zaległości z tytułu najmu na dotychczas zajmowanym lokalu,
 - 2) uzyskiwane dochody nie gwarantują regulowania należności z tytułu najmu lokalu otrzymanego w wyniku zamiany.
2. Zarząd może odmówić zgody za zamianę mieszkań również w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o zamianę mieszkania dewastowała dotychczas zajmowany lokal lub naruszała Regulamin porządku domowego.
3. Odwołania od decyzji Zarządu są rozpatrywane zgodnie z § 6 pkt 11 niniejszego regulaminu.

§13

1. Zasiedlenie lokali mieszkalnych z „odzysku” odbywa się na podstawie decyzji Zarządu Spółki.
2. Wyboru najemcy dokonuje Zarząd biorąc pod uwagę w pierwszej kolejności osoby umieszczone w rejestrze zamian . Jeżeli nie obejmą one wskazanego im lokalu, zostanie on przekazany do zasiedlenia osobom z rejestru.

VII. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁKI Z NAJEMCAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE MIESZKALNE.

§14

Rozliczeń finansowych z użytkownikami zwalnającymi lokale do dyspozycji Spółki dokonuje się z tytułu:

- odnowienia lokalu, zużycia urządzeń techniczno -sanitarnych i podłóg w lokalu,
- zaległości z tytułu opłat za używanie lokali.

§15

I. Użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest:

- 1) przekazać lokal do Spółki w stanie świeżo odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółkę,
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych,
- 3) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
- 4) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.

2. Spółka może odstąpić od określonych w ust. 1 rozliczeń przy zwalnianiu lokalu w przypadku, gdy zwalnający i wskazana przez Spółkę osoba obejmująca lokal, złożą przed pracownikiem Spółki pisemne oświadczeni, że nie wnoszą uwag do stanu technicznego lokalu.

§16

1. Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółkę odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń. Oceny stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych dokonuje się komisyjnie z udziałem zainteresowanego użytkownika w trakcie wizytacji lokalu - przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, określonych w tabelach stanowiących załączniki nr 1 i 2 do regulaminu.
2. Jeżeli stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego - zwłaszcza w przypadku, gdy użytkownik dokonywał wymiany urządzeń w okresie użytkowania lokalu.

§17

1. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych (z podatkiem VAT i podwyższonych o koszty instalacji urządzeń w lokalu) obowiązujących w dniu zwalniania lokalu. Ceny określone w załączniku nr 2 do regulaminu określone będą w I kwartale danego roku przez Zarząd Spółki na wniosek administratora i obowiązują, aż do momentu opracowania nowego cennika.
2. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.

§18

Zasady określone w § 17 i 18 stosuje się odpowiednio do oceny stopnia zużycia podłóg.

§19

W przypadku wystąpienia zaległości z tytułu wynajmowania i użytkowania lokalu, a nie pokrywające w pełni powstałej zaległości, rozliczone są w następujący sposób:

- naliczone odsetki z tytułu zadłużenia,
- zmniejszenie należności głównej z tytułu zadłużenia,
- opłata bieżąca.

VIII. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ.

§20

Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poniesione przez użytkowników z własnych środków na wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące jego wartość użytkową.

§21

Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

- 1) położenie podłóg z deszczulek drewnianych lub parkietu mozaikowego oraz terakoty,
- 2) wykonanie okładzin ściennych np. boazerii, glazury,
- 3) wykonanie typowych mebli wbudowanych np. szafy wnękowe, pawlacze itp.,
- 4) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych np. obudowa pionów wodnokanalizacyjnych, obudowa wanny,
- 5) zainstalowanie dodatkowych drzwi wejściowych.

§22

Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Zarządu Spółki, zwłaszcza gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi. Nie zalicza się wartości nakładów poniesionych przez użytkownika na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu do wartości odtworzeniowej lokalu.

§23

1. Zwolnione mieszkanie, w którym wykonano wyposażenie dodatkowe obejmujące elementy, nie zaliczone do zakresu podstawowego, są w miarę możliwości przydzielane użytkownikom, którzy wyrażają zgodę na przyjęcie po poprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.
2. Jeżeli jednak nie jest możliwy przydział lokalu przy uwzględnieniu zasady o której mowa w ust. 1 i użytkownik nowo obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przyjęcie wyposażenia dodatkowego, nie zaliczonego do zakresu podstawowego, użytkownik zwalniający lokal obowiązany jest przywrócić lokal do stanu pierwotnego zgodnego z protokołem przekazania lokalu w dniu nawiązania umowy najmu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§24

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, stosuje się odpowiednie przepisy aktów prawnych wymienionych w § 2 ust.2.

§25

Regulamin wchodzi w życie i obowiązuje z dniem zatwierdzenia.

§26

Traci moc Regulamin wynajmowania mieszkań w zasobach ETBS Sp. z o.o. w Elblągu zatwierdzony na posiedzeniu Zgromadzenia Wspólników ETBS Sp. z o.o. w Elblągu Uchwałą Nr 14/2003 dnia 22.12.2003.

Załącznik nr 1
Do regulaminu
wynajmowania
lokali mieszkalnych

TABELA

Normatywnych okresów użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Trwałość w miesiącach</i>
-----------	-------------------------	----------------------------------

Urządzenia techniczno-sanitarne

<i>1</i>	<i>Bateria wannowa z natryskiem ręcznym</i>	<i>120</i>
<i>2</i>	<i>Bateria zlewozmywakowa</i>	<i>120</i>
<i>3</i>	<i>Umywalka fajansowa</i>	<i>120</i>
<i>4</i>	<i>Umywalka z porsanitu</i>	<i>120</i>
<i>5</i>	<i>Miska ustępowa fajansowa</i>	<i>72</i>
<i>6</i>	<i>Spluczka z tworzywa PCV i zbiorniki cichopłuczące</i>	<i>108</i>
<i>7</i>	<i>Wanna kąpielowa z blachy emaliowanej</i>	<i>120</i>
<i>8</i>	<i>Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem</i>	<i>120</i>
<i>9</i>	<i>Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem</i>	<i>120</i>
<i>10</i>	<i>Kuchenka elektryczna dwupalnikowa</i>	<i>96</i>
<i>11</i>	<i>Zlewozmywak stalowy emaliowany</i>	<i>96</i>
<i>12</i>	<i>Zlewozmywak stalowy nierdzewny</i>	<i>180</i>
<i>13</i>	<i>Wodomierze ciepłej i zimnej wody</i>	<i>60</i>
<i>14</i>	<i>Zawór termostatyczny</i>	<i>120</i>

Materiały podłogowe

<i>1</i>	<i>Deszczułki dębowe</i>	<i>600</i>
<i>2</i>	<i>Deszczułki bukowe</i>	<i>600</i>
<i>3</i>	<i>Parkiet mozaikowy</i>	<i>300</i>
<i>4</i>	<i>Panele podłogowa</i>	<i>600</i>
<i>5</i>	<i>Wykładziny podłogowe PCV (bez warstwy izolacyjnej)</i>	<i>180</i>
<i>6</i>	<i>Szttywne płytki PCV</i>	<i>180</i>
<i>7</i>	<i>Wykładziny podłogowe PCV z warstwą izolacyjną</i>	<i>96</i>
<i>8</i>	<i>Wykładziny dywanowe</i>	<i>72</i>

Załącznik nr 2
Do regulaminu
wynajmowania
lokali mieszkalnych

TABELA

Cen urządzeń sanitarnych i materiałów podłogowych obowiązujących w ETBS Sp. z o. o w Elblągu.

Lp	Wyszczególnienie	Cena zawierająca podatek VAT
----	------------------	------------------------------

Urządzenia techniczno-sanitarne

1	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	
2	Bateria zlewozmywakowa i umywalkowa	
3	Umywalka fajansowa	
4	Umywalka z porsanitu	
5	Miska ustępowa fajansowa	
6	Spluczka z tworzywa PCV i zbiorniki cichopłuczące	
7	Wanna kąpielowa z blachy emaliowanej	
8	Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem	
9	Kuchenka elektryczna czteropalnikowa	
10	Zlewozmywak stalowy emaliowany	
11	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	
12	Wodomierze ciepłej i zimnej wody	
13	Zawór termostatyczny	

Materiały podłogowe

1	Deszczułki dębowe	
2	Deszczułki bukowe	
3	Parkiet mozaikowy	
4	Panele podłogowa	
5	Wykładziny podłogowe PCV (bez warstwy izolacyjnej)	
6	Sztywne płytki PCV	
7	Wykładziny podłogowe PCV z warstwą izolacyjną	
8	Wykładziny dywanowe	