

01 26 03 2018

## REGULAMIN

### Weryfikacji „deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego” i ustalania czynszu wolnego w zasobach mieszkaniowych Świdnickiego Towarzystwa Budownictwa Sp. z o.o.

#### §1

1. Najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu lokalowego Świdnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (zwany dalej „ŚTBS” lub „Spółka”) jest zobowiązany składać ŚTBS raz na dwa lata w terminie do dnia 31 maja danego roku prawidłowo wypełniony druk deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim (zwany dalej „deklaracją”), zgodnie z art. 30, ust.1 ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Dz.U.2017.79 oraz informować ŚTBS niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
2. Druk deklaracji dostarczany jest do końca kwietnia danego roku, najemcom którzy w danym roku zobowiązani są złożyć deklarację. Druk deklaracji dostępny jest również w siedzibie ŚTBS i na stronie internetowej ŚTBS- [www.tbs-swidnica.eu](http://www.tbs-swidnica.eu).
3. Złożone deklaracje są zarejestrowane zgodnie z datą wpływu, przy czym w przypadku deklaracji doręczonych ŚTBS za pośrednictwem operatora publicznego lub innego operatora pocztowego w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe z dnia 23 listopada 2012r. (Dz.U.2017.1481 z późn. zm.), o dacie wpływu decyduje data nadania w placówce operatora. Dopuszcza się złożenie wniosku drogą mailową na adres [kontakt@tbs-swidnica.eu](mailto:kontakt@tbs-swidnica.eu)
4. W razie złożenia Spółce deklaracji, która zawiera braki formalne uniemożliwiające jej dalsze rozpatrywanie, Spółka w formie pisemnej wzywa najemcę do poprawienia lub uzupełnienia deklaracji w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem uznania, że najemca deklaracji nie złożył.  
W przypadku uzupełnienia przez najemcę braków formalnych w wyznaczonym przez Spółkę terminie, uznaje się, że deklaracja została złożona prawidłowo.

#### §2

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 30.09.2009 r., w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy partycypacyjnej, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, więcej niż o:
  - 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - 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, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy partycypacyjnej, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza:
  - 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz współczynnika 1,2.
3. Średni miesięczny dochód (\*) gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu

*Katarzyna Janiak*  
ADWOKAT

finansowania zwrotnego, w przypadku innym niż wskazany w pkt. 2, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30.09.2009 r. w przypadkach innych niż wskazany w pkt.1, nie przekracza:

- 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz współczynnika 1,2.

\*) za dochód uważa się wszelkie przychody 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.

### §3

1. W przypadku gdy najemca wykaże w deklaracji dochody gospodarstwa domowego przekraczające wysokość określoną odpowiednio w §2 pkt 1,2 lub 3 niniejszego regulaminu o nie więcej niż 10%, Spółka nie wypowiada dotychczasowej stawki czynszu, zwaną dalej stawką czynszu regulowanego.
2. W przypadku gdy najemca wykaże w deklaracji dochody gospodarstwa domowego przekraczające wysokość określoną odpowiednio w §2 pkt 1,2 lub 3 niniejszego regulaminu o więcej niż 10%, Spółka niezwłocznie **wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu**, określając nową stawkę – zwaną dalej czynszem wolnym- w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1 % dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w §2 pkt 1,2 lub 3, wg wzoru:

<b>% przekroczenia max. dochodu brutto</b>	<b>% wzrost stawki czynszu</b>	<b>Czynsz wolny</b>
11%	11%	CW=(CR*11%)+CR
12%	12%	CW=(CR*12%)+CR
...	...	...
100%	100%	CW=(CR*100%)+CR
101%	101%	CW=(CR*101%)+CR
...	...	...

Procentowy wskaźnik przekroczenia maksymalnego progu dochodowego obliczany jest wg wzoru:

$$PWP = (D/MGD - 1) * 100\%$$

Gdzie:

PWP- procentowy wskaźnik przekroczenia maksymalnego progu dochodowego

D- dochód

MGD- maksymalna granica dopuszczalnego progu dochodowego

CW- czynsz wolny

CR- aktualna stawka czynsz regulowanego

**Wypowiedzenie stawki czynszu następuje z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.**

3. W przypadku, o którym mowa w pkt. 2, Spółka może na wniosek najemcy, skrócić wskazany w §1 pkt. 1 niniejszego regulaminu okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, potwierdza, że wskazany dochód:
  - 1) nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w §2 pkt 1,2 lub 3,
  - 2) nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w §2 pkt 1,2 lub 3, ale przekroczenie mieści się w przedziale określonym w §3 pkt 1.

- 3) nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w §2 pkt 1,2 lub 3, ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu.  
-Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.
4. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość odpowiednio w §2 pkt 1,2 lub 3 niniejszego regulaminu, w tym trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokości określoną odpowiednio w §2 pkt. 1,2 lub 3, Spółka **wypowiada umowę najmu z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia.**

#### §4

1. W przypadku, gdy najemca nie złoży deklaracji, w terminie do dnia 31 maja danego roku, Spółka do dnia 15-czerwca danego roku wysyła pisemne zawiadomienie o niezłożeniu przez najemcę deklaracji o dochodach i wyznacza dodatkowy 14-dniowy termin na złożenie deklaracji. Po upływie wyznaczonego dodatkowego terminu, najemcom którzy nie złożyli deklaracji, Spółka niezwłocznie wypowiada dotychczasową stawkę czynszu regulowanego i wprowadza czynsz wolny w wysokości **200% dotychczasowej stawki czynszu regulowanego z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.**
2. W przypadku gdy najemca, o którym mowa ust. 1 doręczy Spółce po upływie wyznaczonego dodatkowego terminu deklarację, Spółka wzywa najemcę do dostarczenia zaświadczenia właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych zarówno przez najemcę, jak i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania. Najemcy wyznacza się 60-dniowy termin złożenia spółce zaświadczenia.
3. Jeżeli najemca, o którym mowa w ust. 1 dostarczy Spółce w terminie, o którym mowa w ust. 2 zaświadczenie, z którego wynika, że dochody gospodarstwa domowego: nie przekraczają wysokości określonej odpowiednio w §2 pkt. 1,2 lub 3 lub nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w §2 pkt 1,2 lub 3, ale przekroczenie mieści się w przedziale określonym w §3 pkt 1 to przesłanki do zastosowania czynszu wolnego ustają, a Spółka wycofuje złożone najemcy wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu regulowanego i wprowadzeniu stawki czynszu wolnego.  
W przypadku gdy ze złożonego oświadczenia wynika, że dochody gospodarstwa domowego przekraczają wysokość określoną odpowiednio w §2 pkt. 1,2 lub 3 Spółka stosuje zasady o których mowa w §3 regulaminu.

#### §5

W celu weryfikacji złożonych przez najemców deklaracji, Spółka może podać złożone deklarację kontroli ich zgodności z rzeczywistym stanem dochodów.

W przypadku złożenia przez najemcę deklaracji niezgodnej z prawdą, Spółka wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Po rozwiązaniu umowy użytkownik lokalu jest zobowiązany do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości 200% aktualnej stawki czynszu regulowanego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Świdnickiego TBS Sp. z o.o.  
*Krzysztof Łukaszewski*  
Krzysztof Łukaszewski

#### Załącznik:

Wzór deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za dany rok.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 26.03.2018 r., uchwałą RN nr RN 1/2018.

*Katarzyna Janiak*  
ADWOKAT

100

100

100