

**REGULAMIN ROZLICZEŃ
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO DOMBUD Sp. z o.o.
W BĘDZINIE
dla zasobu mieszczącego w Rudzie Śląskiej przy ul. Ks. Czempieła**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego DOMBUD Sp. z o.o. mieszczącego się w Rudzie Śląskiej przy ul. Ks. Czempieła.

OBOWIĄZKI NAJEMCY W ZAKRESIE UTRZYMANIA I ODNOWIENIA LOKALU

§ 2

1. Zakres obowiązków Najemcy zostanie określony w umowie najmu lokalu mieszkalnego, jak również określony jest przez obowiązujące przepisy prawa.
2. Stan lokalu, wyposażenie i jego stan, jak również wskazania indywidualnych liczników mediów, które podlegają rozliczeniu przez Wynajmującego, w stanie na dzień wydania lokalu Najemcy opisane zostaną w protokole przekazania lokalu sporządzonym w związku z zawarciem umowy najmu.

§ 3

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Towarzystwu lokal wraz z wyposażeniem w stanie technicznym w jakim znajdował się w momencie jego przekazania Najemcy.
2. W ramach dostosowania lokalu do stanu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest:
 - a. odnowić lokal,
 - b. usunąć wszelkie uszkodzenia powstałe w lokalu i dokonać wszelkich obciążających go napraw i wymian.
3. Przez odnowienie lokalu należy rozumieć w szczególności dwukrotne malowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną na kolor biały, wyczyszczenie okien, okładzin podłogowych i ściennych.
4. Wszystkie czynności, o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązany jest wykonać na własny koszt.
5. Najemca może wykonać obowiązki, o których mowa w ust. 2 poprzez zapłatę na rzecz Towarzystwa kosztów odnowienia lokalu lub/i wykonania czynności, o których mowa w ust. 2 pkt. b.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 koszt materiałów i robocizny zostanie ustalony w oparciu o średnie ceny i stawki publikowane w biuletynach wydawnictwa SEKOCENBUD obowiązujących w dniu zwrotu lokalu.
7. Niewykonanie przez Najemcę czynności, o których mowa w ustępach poprzednich przy jednoczesnej odmowie zapłaty należności, o której mowa w ust. 5, uprawnia Towarzystwo, zgodnie z postanowieniami umowy najmu do wprowadzenia wykonawstwa zastępczego na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu do spełnienia obowiązków.

ZASADY AMORTYZACJI ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 4

1. W dniu zwrotu w lokalu powinny znajdować się wszystkie elementy wyposażenia, które znajdowały się w nim w momencie jego przekazywania Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest zwrócić Towarzystwu równowartość stopnia zużycia elementów wyposażenia lokalu (tzw. amortyzacja), które na mocy umowy najmu jest zobowiązany wymienić.
3. Oceny stopnia zużycia elementów wyposażenia lokalu dokonuje przedstawiciel Działu Technicznego Towarzystwa podczas oględzin dokonywanych w związku ze zwrotem lokalu przez Najemcę. Stopień zużycia elementów wyposażenia lokalu zostaje opisany w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 5

1. Wysokość amortyzacji danego elementu określa się wg poniższego wzoru:

$$\text{Amortyzacja} = \text{cena jedn.} \times \text{ilość jedn.} \times \frac{\text{ilość pełnych miesięcy zamieszkiwania w lokalu}}{\text{okres normatywnego zużycia elementu liczony w miesiącach}}$$

gdzie okres normatywnego zużycia został wskazany w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego Regulaminu. Zasada opisana w zdaniu pierwszym ma zastosowanie z zastrzeżeniem dalszych ustępów niniejszego paragrafu.

2. W przypadku, gdy w wyniku oględzin ustalone zostanie, iż stopień zużycia elementu wyposażenia lokalu jest wyższy niż normatywne zużycie, określone w załączniku nr 1, przypadające na dany element wyposażenia dla okresu zamieszkiwania przez Najemcę w lokalu, Najemca zobowiązany będzie pokryć równowartość ustalonego stopnia zużycia danego elementu.
3. Dla elementów wyposażenia wymienionych w pkt. 17-24 tabeli, o której mowa w ust. 1, wysokość amortyzacji zostanie wyliczona przy uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego ich używania.
4. W przypadku braku elementu wyposażenia lokalu w momencie jego zwrotu Towarzystwu, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Towarzystwa równowartości brakującego elementu wyposażania.
5. W przypadku, gdy w trakcie trwania najmu Najemca dokona wymiany któregoś z elementów wyposażenia lokalu, amortyzacja za ten element będzie naliczana od dnia dokonania wymiany, pod warunkiem, że Najemca przedstawi imienny dowód zakupu danego elementu wyposażenia lokalu.
6. Cena jednostkowa (cena jedn.), o której mowa w ust. 1, ustalona w oparciu o średnie ceny i stawki publikowane w biuletynach Wydawnictwa SEKOCENBUD obowiązujące w dniu zwrotu lokalu, będzie uwzględniać cenę materiałów, w tym również materiałów eksploatacyjnych (np. uszczelki, wężyki, zawory itp.) oraz nakład pracy (tzw. robocizna) niezbędny do wymiany danego elementu wyposażenia lokalu.

ZASADY WPROWADZANIA ULEPSZEŃ DO LOKALU

§ 6

Najemca w okresie trwania najmu uprawniony jest do wprowadzania do lokalu ulepszeń jedynie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Towarzystwa oraz po zawarciu z Towarzystwem umowy określającej sposób ich rozliczenia po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego ogłoszenia.
2. Towarzystwu przysługuje prawo do zmiany treści niniejszego Regulaminu w każdym czasie w przypadku, gdy zmianie ulegnie zakres wyposażenia lokalu, jak również okres normatywnego zużycia poszczególnych elementów tego wyposażenia. W razie dokonania zmiany, aktualna treść Regulaminu będzie dostępna na stronie www.tbsdombud.eu, jak również zostanie dostarczona Najemcom.
3. W razie braku akceptacji zmienionych postanowień Regulaminu, Najemcy będzie przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu.

Załącznik nr 1

Tabela określająca okres trwałości oraz normatywny stopień zużycia elementów wyposażenia lokalu.

Lp.	Element wyposażenia lokalu	Jedn. miary	normatywny okres zużycia (w miesiącach)
1.	Bateria umywalkowa	kpl.	180
2.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	kpl.	180
3.	Bateria zlewozmywakowa,	kpl.	180
4.	Dolnopłuk	szt.	180
5.	Kran czerpalny od pralki	szt.	120
6.	Kuchenka elektryczna czteropalnikowa z piekarnikiem	szt.	240
7.	Muszla ustępowa	szt.	180
8.	Piec gazowy dwufunkcyjny	kpl.	180
9.	Sedes	szt.	180
10.	Syfon podwójny zlewowy	szt.	180
11.	Syfon umywalkowy	szt.	180
12.	Syfon wannowy	szt.	180
13.	Umywalka	szt.	180
14.	Ustęp typu KOMPAKT	szt.	180
15.	Wanna /kabina prysznicowa razem z brodzikiem	kpl.	180
16.	Zlewozmywak	szt.	180
17.	Drzwi wewnętrzne	szt.	240
18.	Grzejniki	szt.	240
19.	Listwy przyścienne	mb	240
20.	Panele podłogowe	m ²	240
21.	Płytki podłogowe i balkonowe	m ²	240
22.	Płytki ścienne	m ²	240
23.	Wykładzina dywanowa	m ²	180
24.	Zawody grzejnikowe	szt.	120