# **Regulamin zamiany lokali mieszkalnych określający zasady zamiany lokali mieszkalnych**

Podstawy prawne:

* 1. Ustawa z dnia 29.08.1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz.926 z późn. zmianami)
  2. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zmianami)
  3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz.903 z późn. zmianami)
  4. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz., 1116 z późn. zmianami)
  5. Uchwała Nr XXI/344/08 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 26 marca 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
  6. Najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Piotrków Trybunalski mogą dokonywać między sobą zamian lokali za pisemną zgodą Wynajmującego.
  7. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Piotrków Trybunalski na lokal znajdujący się w innych zasobach (nieruchomość prywatna, spółdzielnia mieszkaniowa itp.) za zgodą dysponenta tego lokalu.

Osoba spoza mieszkaniowego zasobu Gminy Piotrków Trybunalski zobowiązuje się przedłożyć wraz z wnioskiem na zamianę pisemną zgodę właściciela/zarządcy nieruchomości na zamianę, oświadczenie właściciela/zarządcy nieruchomości, że zawrze umowę z przyszłym najemcą, zaświadczenie o niezaleganiu w opłatach za zajmowany lokal wystawione przez właściciela/zarządcę nieruchomości, udokumentowane źródło dochodu.

* 1. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na zamianę lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy:
     1. uzyskiwane dochody nie gwarantują regulowania należności z tytułu najmu lokalu otrzymanego w wyniku zamiany,
     2. w wyniku zamiany lokali mieszkalnych nastąpi "przegęszczenie”, tj. na członka gospodarstwa domowego najemcy będzie przypadać powierzchni mniejsza niż 5m2, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 10m2.
  2. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.
  3. Najemca ubiegający się o zamianę lokalu mieszkalnego składa w Biurze Zamiany Mieszkań wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego.
  4. Wnioski o zamianę mieszkania są ewidencjonowane w rejestrze zamiany mieszkań prowadzonym przez Biuro Zamiany Mieszkań. Na złożonym wniosku nadaje się kolejny numer według daty złożenia wniosku i odnotowuje w rejestrze wniosków o zamianę lokali. Wniosek jest ważny przez okres 3 lat.
  5. Osoba składająca wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego może wskazać drugą stronę umowy zamiany.
  6. W przypadku niewskazania strony umowy zamiany, Wynajmujący na podstawie posiadanych danych wskaże ewentualnego kontrahenta umowy dysponującego odpowiednim lokalem do zamiany.
  7. Najemca lokalu, który jest zainteresowany zaproponowaną przez Wynajmującego ofertą zamiany otrzymuje pisemne upoważnienie do obejrzenia lokalu. Każde wydane upoważnienie należy odnotować w rejestrze upoważnień. Najemca na karcie otrzymanych ofert kwituje Wynajmującemu odbiór przedłożonej oferty zamiany.
  8. Wynajmujący wywiesza w siedzibie TBS Sp. z o.o. na tablicy ogłoszeń informacje o złożonych wnioskach w sprawie zamiany lokalu mieszkalnego, które wskazują położenie lokalu, parametry określające lokal, nr wniosku, wysokość zadłużenia.
  9. Na zgodny wniosek stron zamiany, po akceptacji Wynajmującego, następuje podpisanie umowy zamiany.

Umowa zamiany winna m.in. określać, kto jest zobowiązany do zapłaty niedopłat z rozliczeń opłat niezależnych od właściciela dokonanych po dacie zawarcia umowy zamiany, jak również komu przysługują nadpłaty z rozliczeń opłat niezależnych od właściciela dokonanych po dacie zawarcia umowy zamiany.

* 1. Przed sporządzeniem umowy zamiany Dział RE dokonuje w ciągu 3 dni rozliczenia płatności za zajmowane dotychczas lokale mieszkalne przez strony umowy zamiany.
  2. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat wobec Wynajmującego, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie całości zadłużenia przez dłużnika lub po zawarciu umowy dotyczącej przejęcia długu pomiędzy wierzycielem (Wynajmującym), a osobą ubiegającą się o zamianę lokalu mieszkalnego oraz zawarciu z osobą przejmującą dług ugody dotyczącej terminów i warunków spłaty ratalnej zadłużenia.

Wynajmujący zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę dłużnika, iż wyraża zgodę, aby przejmujący dług dokonał spłaty za niego wszelkich zobowiązań wobec Wynajmującego.

* 1. Na podstawie umowy o przejęciu długu zadłużenie należy uregulować w dniu podpisania umowy o przejęciu długu w kasie TBS Sp. z o.o.
  2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zawarcie ugody na spłatę ratalną zadłużenia na pisemny wniosek przejmującego dług, gdy całkowita kwota zadłużenia wynosi ponad 5.000zł. Wówczas w dacie podpisania umowy o przejęciu długu należy dokonać jednorazowej wpłaty w wysokości co najmniej 50% zadłużenia w kasie TBS Sp. z o.o., a pozostała kwota może zostać rozłożona maksymalnie na 12 rat, płatnych miesięcznie.
  3. W przypadku, gdy jedna ze stron umowy zamiany zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez Wynajmującego na podstawie ust. 2 pkt. 1, 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a zadłużenie zostanie spłacone przez dłużnika lub osobę przejmującą dług, Wynajmujący cofa wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
  4. Strony umowy zamiany mogą w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy zamiany rozwiązać umowę na podstawie zgodnych oświadczeń woli wyrażonych w formie pisemnej. W przypadku podpisania umowy o przejęciu długu i wpłaty zadłużenia, umowa o przejęciu długu również ulega rozwiązaniu, a zwrot środków finansowych na rzecz przyjmującego dług następuje w dniu złożenia oświadczenia o wycofaniu się z umowy zamiany w kasie TBS Sp. z o.o. lub na konto bankowe przejmującego dług.
  5. Po podpisaniu umowy zamiany Biuro Zamiany Mieszkań wydaje zlecenie wykonania protokołu zdawczo-odbiorczego przez administratora nieruchomości stronom zajmującym lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy Piotrków Trybunalski.

Opłaty za wykonanie czynności związanych z zamianą lokali mieszkalnych wynoszą:

* 1. Wniosek za zgłoszenie lokalu do zamiany — 20,00 zł (opłata winna być uregulowana w kasie lub na rachunek TBS Sp. z o.o. w dniu złożenia wniosku w Biurze Zamiany Mieszkań).
  2. Zamiana lokalu mieszkalnego — 100,00 zł od każdej ze stron zamiany, z zastrzeżeniem, iż w przypadku, jeżeli drugą stronę zamiany wskazał najemca — opłata wynosi 50,00 zł od każdej ze stron.
  3. Opłata winna być uregulowana w kasie lub na rachunek TBS Sp. z o.o. najpóźniej w dniu podpisania umowy zamiany.

W procesie zamiany lokali mieszkalnych obowiązują następujące dokumenty:

* + - * wniosek na zamianę lokalu
      * upoważnienie do obejrzenia lokalu
      * karta otrzymanych ofert
      * zlecenie sporządzenia rozliczenia płatności za lokale mieszkalne przygotowywane do zamiany
      * zlecenie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego do zamiany lokalu
      * umowa zamiany lokalu mieszkalnego
      * umowa o przejęciu długu, które stanowią załącznik do niniejszego regulaminu.