

**ZASADY I TRYB POSTĘPOWANIA
PRZY ZAWIERANIU UMÓW NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH Z OSOBAMI,
KTÓRE CHCĄ DOKONAĆ ZAMIANY ZAJMOWANEGO LOKALU
MIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ NADWIŚLAŃSKIEJ SPÓŁKI
MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.**

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. nr 71, poz. 733 z późn. zm.)
 - kodeks cywilny.
1. Na wniosek osób zainteresowanych Zarząd Spółki może podjąć decyzję, w formie uchwały, o wyrażeniu zgody na zamianę zajmowanych lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi.
 2. Wniosek osób zainteresowanych powinien zawierać dane personalne, adres zamieszkania, PESEL, NIP, numer dowodu osobistego.
 3. Zgoda na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych może być udzielona, po spełnieniu wymogów określonych w pkt. 14.
 4. Nie wyrażenie zgody na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych nie wymaga uzasadnienia.
 5. Po wyrażeniu zgody przez Zarząd Spółki na zamianę lokali mieszkalnych, każda ze Stron wchodzi w zakres praw i obowiązków w zamienionym lokalu mieszkalnym.
 6. Zamiana lokali mieszkalnych może być dokonana pomiędzy:
 - a) najemcami lokali mieszkalnych pozostających w zasobie Spółki
 - b) najemcami lokali mieszkalnych określonych w pkt. a) a najemcami lokali mieszkalnych spoza zasobu Spółki
 7. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na zamieniany lokal zostanie zawarta, po wcześniejszym rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego.
 8. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na zamieniany lokal zostanie zawarta na czas wynikający z dotychczas obowiązującej umowy najmu na danym (przejmowanym) lokalu mieszkalnym.
 9. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego zostanie określony w wysokości dotychczas obowiązującej na danym (przejmowanym) lokalu mieszkalnym.
 10. Zawarcie umowy na zamieniany lokal mieszkalny może być uzależniona od wpłacenia przez najemcę kaucji. Wysokość kaucji będzie ustalona przez Zarząd Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 11. Kaucji nie pobiera się, jeżeli najemca lokalu mieszkalnego określonego w pkt. 6 a), przy zawieraniu umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, wpłacił kaucję przed dniem 12 listopada 1994r.
 12. Zwrot wpłaconej kaucji za zdawany lokal nastąpi zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. nr 71, poz. 733 z późn. zm.)
 13. Oprócz czynszu najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela z tytułu dostarczonych mediów. Rozliczenie z tytułu dostarczonych mediów następować będzie na zasadach i w okresach określonych przez Zarządcę lub obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej. W przypadku niedopłaty za media najemca zobowiązany będzie do jej uregulowania, natomiast nadpłata będzie zwrócona Najemcy lub zarachowana na poczet zapłaty przysługujących należności.

14. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w związku z wzajemną zamianą mieszkań, jest zobowiązana do złożenia następujących dokumentów:

*** Osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę/emeryci lub renciści:**

- aktualnego zaświadczenia o zatrudnieniu i dochodach, potwierdzonego przez pracodawcę, z którego będzie wynikał czas, na jaki została zawarta umowa o pracę oraz dochód w wysokości netto lub decyzji o przyznaniu emerytury/renty. Osoby zatrudnione poza granicami kraju winny przedłożyć dokumenty przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- przedłożenie kserokopii decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o wysokości pobieranej emerytury lub renty, potwierdzonej za zgodność z oryginałem
- w przypadku pobierania dodatku mieszkaniowego decyzję Burmistrza Urzędu Gminy właściwego dla danej miejscowości o pobieraniu dodatku mieszkaniowego,
- oświadczenia o ilości członków gospodarstwa domowego,
- oświadczenia o wyrażeniu zgody o zaliczeniu kwoty nadpłaty na poczet przyszłych należności z tytułu umowy najmu (w przypadku wystąpienia nadpłaty),
- oświadczenia o nie figurowaniu w Krajowym Rejestrze Długów oraz Biurze Informacji Gospodarczej jako dłużnik niewypłacalny (dotyczy wyłącznie osób spoza zasobu Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o.)
- upoważnienia Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. do wystąpienia do Krajowego Rejestru Długów celem sprawdzenia informacji gospodarczych o zobowiązaniach konsumenta(dotyczy wyłącznie osób spoza zasobu Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o.)
- zaświadczenia z Administracji/od Zarządcy o nie dokonywaniu wykroczeń przeciwko regulaminowi porządku domowego przez ostatnie 2 lata,
- zaświadczenia z Administracji/od Zarządcy o nie zaleganiu z opłatami czynszowymi wraz z mediami za najmowany lokal przez ostatnie 2 lata,
- oświadczenia o przejęciu zobowiązań wynikających ze stanu technicznego przejmowanego lokalu mieszkalnego

*** Osoby prowadzące działalność gospodarczą:**

- oświadczenia złożonego pod odpowiedzialnością karną o prowadzeniu działalności gospodarczej, kserokopii PIT-28 lub PIT 36 za ostatni rok, potwierdzonej przez właściwy Urząd Skarbowy
- kserokopii zaliczki wpłaconej do Urzędu Skarbowego z tytułu osiągniętego dochodu/przychodu za ostatni miesiąc oraz dowodów wpłat składek z tytułu ubezpieczenia społecznego za ostatnie 3 miesiące
- kserokopii deklaracji (CIT-8) o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok ostatni, potwierdzonej przez właściwy Urząd Skarbowy (dotyczy osób prawnych),
- zaświadczenia z Urzędu Skarbowego oraz z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o nie zaleganiu z płatnościami.
- oświadczenia o ilości członków gospodarstwa domowego,
- oświadczenia o wyrażeniu zgody o zaliczeniu kwoty nadpłaty na poczet przyszłych należności z tytułu umowy najmu (w przypadku wystąpienia nadpłaty),
- oświadczenia o nie figurowaniu w Krajowym Rejestrze Długów oraz Biurze Informacji Gospodarczej jako dłużnik niewypłacalny (dotyczy wyłącznie osób spoza zasobu Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o.)
- upoważnienia Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. do wystąpienia do Krajowego Rejestru Długów celem sprawdzenia informacji gospodarczych o

- zobowiązaniach przedsiębiorcy (dotyczy wyłącznie osób spoza zasobu Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o.)
- zaświadczenia z Administracji o nie zaleganiu z opłatami czynszowymi wraz z mediami za najmowany lokal,
 - zaświadczenia z Administracji/od Zarządcy o nie dokonywaniu wykroczeń przeciwko regulaminowi porządku domowego,
 - zaświadczenia z Administracji/od Zarządcy o nie zaleganiu z opłatami czynszowymi wraz z mediami za najmowany lokal przez ostatnie 2 lata,
 - oświadczenia o przejęciu zobowiązań wynikających ze stanu technicznego przejmowanego lokalu mieszkalnego