

ZGON JEDYNEGO NAJEMCY, KTÓRY NIE BYŁ PARTYCYPANTEM

KROK 1. Dostarczenie kserokopii aktu zgonu

Dokument należy dostarczyć do Siedziby Spółki osobiście lub mailowo na adres bok@ptbs.pl

KROK 2. Wstąpienie w stosunek najmu

Zgodnie z art. 691 Kodeksu Cywilnego:

§ 1.

W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§ 2.

Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, **jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.**

§ 3.

W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 4.

Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

§ 5.

Przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

KROK 3. Złożenie przez partycypanta pisemnego oświadczenia

Partycypant składa pisemne oświadczenie o wskazaniu nowego najemcy **lub** wypowiedzeniu umowy partycypacji.

Oświadczenie partycypanta o wskazaniu lub rozwiązaniu umowy dostępne jest na stronie <https://ptbs.pl/dla-mieszkanca/do-pobrania/> lub w siedzibie Spółki.

Wskazanie nowego najemcy	Wypowiedzenie umowy partycypacji, zdanie lokalu do zasobu PTBS, zwrot partycypacji
<p>1. Złożenie wniosku o przydział lokalu mieszkalnego dla nowego najemcy</p> <p><i>Druk wniosku o przydział lokalu mieszkalnego</i> dla nowego najemcy jest udostępniany dopiero po złożeniu</p>	<p>1. Ocena stanu technicznego lokalu</p> <p>➤ Osoba posiadająca klucze do lokalu mieszkalnego (np. członek rodziny zmarłego Najemcy) niezwłocznie uzgadnia z Działem Inwestycyjno-Technicznym lub</p>

oświadczenia partycypanta o wskazaniu nowego najemcy. Wniosek należy czytelnie wypełnić, dołączając zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o wysokości dochodu uzyskanego w roku ubiegłym i niezwłocznie dostarczyć do Spółki (mailowo na adres bok@ptbs.pl – przesyłając skan dokumentu lub za pośrednictwem poczty).

2. Weryfikacja złożonych dokumentów

Weryfikacja dokumentów odbywa się na posiedzeniu Komisji Kwalifikacyjnej, która sprawdza złożone dokumenty pod kątem spełniania kryteriów niezbędnych do otrzymania przydziału z zasobu PTBS przez nowego najemcę.

Po pozytywnej weryfikacji przez Komisję, do nowego najemcy wysyłane jest pismo z informacją o przydziale lokalu mieszkalnego wraz ze wzorem oświadczenia o akceptacji stanu technicznego lokalu.

3. Zawarcie umowy najmu

Po pozytywnej weryfikacji wniosku przez Komisję Kwalifikacyjną oraz po wpłacie wymaganej kaucji, zawierana jest nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Administratorem budynku termin wizji lokalnej (tzw. typowania lokalu) mającej na celu określenie zakresu obciążających najemcę ewentualnych prac remontowych niezbędnych do wykonania w lokalu.

W przypadku niewykonania wyznaczonych prac, PTBS wykona remont we własnym zakresie, a należności z tego tytułu zostaną potrącone z kaucji wpłaconej przez Najemcę.

→ Szczegóły znajdują się w *Regulaminie określającym prawa i obowiązki stron umowy w przypadku przejmowania i przekazywania lokalu mieszkalnego oraz wykonywania w lokalu mieszkalnym napraw przez Najemcę w zakresie obciążającym Wynajmującego* dostępnym na stronie <https://ptbs.pl/dla-mieszkanca/do-pobrania/> jako **Regulamin rozliczeń z najemcą – zdanie lokalu**

➤ Pracownik Działu Inwestycyjno-Technicznego dokonuje oceny stanu technicznego lokalu oraz oceny stopnia zużycia jego wyposażenia, sporządzając przy tym protokół zdawczo-odbiorczy. W protokole znajdują się również stany liczników:

- energii elektrycznej
- wody
- ogrzewania
- gazu (o ile występuje)

➤ Opłaty czynszowe naliczane są do dnia protokolarnego zdania lokalu mieszkalnego.

2. W ciągu 30 dni licząc od dnia protokolarnego zdania lokalu, zostanie rozliczona kaucja po zmarłym najemcy oraz partycypacja. Przy dokonaniu rozliczenia uwzględnione zostaną wszystkie koszty tj. zużycie mediów wg. wskazań liczników, saldo czynszowe, ewentualne koszty remontu, procentowe zużycie lokalu.

3. Pozostałe po rozliczeniu środki zostaną zwrócone spadkobiercom najemcy, po przedstawieniu dokumentów potwierdzających nabycie spadku (*Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku* – wydane przez Sąd lub *Akt poświadczenia dziedziczenia* wydany przez Notariusza).

Pamiętaj! Partycypant wskazując kolejnego najemcę nie otrzymuje od PTBS zwrotu wpłaconej partycypacji!

KROK 7. Rozliczenie kaucji zmarłego najemcy

1. W ciągu 30 dni licząc od dnia protokolarnego zdania lokalu, zostanie rozliczona kaucja. Przy dokonaniu rozliczenia uwzględnione zostaną wszystkie koszty tj. wysokość stanów liczników i saldo czynszowe.
2. Pozostałe po rozliczeniu środki zostaną zwrócone spadkobiercom najemcy, po przedstawieniu dokumentów potwierdzających nabycie spadku (*Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku* – wydane przez Sąd lub *Akt poświadczenia dziedziczenia* wydany przez Notariusza).