

**Regulamin ustalający zasady najmu lokali mieszkalnych będących w zasobach
Towarzystwa Budownictwa Społecznego - ABK sp. z o.o. w Pruszczu Gdańskim oraz
ustalania stawki czynszu.**

I. ZASADY NAJMU

§ 1

1. Spółka może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub wybudowanego ze środków własnych spółki wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:-----

1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,-----

2) 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 września 2009 r. w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b ustawy o niektórych formach popierania budownictwa, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:-----

a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,-----

b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,-----

c) 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, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa,

przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza:-----

- a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,-----
- b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,-----
- c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,-----
- d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,-----
- e) 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, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, 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 finansowania zwrotnego, w przypadku innym niż wskazany w ust 1 pkt 2) lub ust 2, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w przypadkach innych niż wskazane w ust 1 pkt 2), nie przekracza:-----

- a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,-----
- b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,-----
- c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,-----
- d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,-----
- e) 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, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.-----

4. Spółka może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.-----

5. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa

domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu do:-----

1) dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,-----

2) nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w ust 5 pkt 1 stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.-----

6. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.-----

7. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem ust. 11.-----

8. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.-----

9. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. poz. 195 i 1579), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o *wspieraniu* rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 575, 1583 i 1860).-----

10. W razie:-----

1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;-----

2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 7, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu;-----

3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w § 1 ust 1 pkt 2, ust. 2 lub ust. 3 o więcej niż 10%, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w § 1 ust 1 pkt 2, ust. 2 lub ust. 3 nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu;-----

4) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w § 1 ust 1 pkt 2, ust. 2 lub ust. 3 o nie więcej niż 10%, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w § 1 ust 1 pkt 2, ust. 2 lub ust. 3 , jeżeli kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu;-----

5) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.-----

6) W przypadkach określonych w §1 ust. 10 pkt 2)-4) przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2. ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----

11. W przypadku, o którym mowa § 1 ust. 10 pkt 3)-4) Spółka, na wniosek najemcy, skraca wskazany w ust. 3 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 wykazany dochód:-----

1) nie przekracza wysokości określonej odpowiednio § 1 ust 1 pkt 2, ust. 2 lub ust. 3 ,-----

2) nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio § 1 ust 1 pkt 2, ust. 2 lub ust. 3 , ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu - towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.-----

12. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio § 1 ust 1 pkt 2, ust. 2 lub ust. 3 w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w § 1 ust 1 pkt 2, ust. 2 lub ust. 3 , towarzystwo wypowiada umowę najmu.-----

13. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 i 984, z 2015 r. poz. 693 i 1220 oraz z 2016 r. poz. 195 i 1250) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.-----

14. Spółka może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu:-----

- 1) podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej lub -----
- 2) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub-----
- 3) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.-----

15. Spółka może wynająć lokal mieszkalny organizacji pożytku publicznego w celu:

- 1) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub -----
- 2) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.-----

16. Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

17. W przypadku lokali mieszkalnych w zasobach towarzystwa wybudowanych bez udziału kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub finansowania zwrotnego towarzystwo może zdecydować, że do najmu tych lokali będą stosowane odpowiednio przepisy art. 30 ust. 3-5, 5b, 5c i 7 (ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego), jeżeli lokale te służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zostały wybudowane z udziałem gminy.-----

18. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy lokalu mieszkalnego składają w siedzibie Spółki wnioski o wynajęcie mieszkania na formularzach Spółki w terminach ustalonym przez Zarząd Spółki i ogłoszonych na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki. -----

19. Do wniosku należy dołączyć wypełnione deklaracje o dochodach z zaświadczeniami o ich wysokości.-----

20. Okres składania wniosków w siedzibie Spółki określa Zarząd Spółki.-----
21. Wnioski złożone po wyznaczonym terminie nie będą rozpatrywane. -----
22. Wnioski o wynajęcie mieszkań (z wyłączeniem mieszkań dla partycypantów), składane w Spółce będą rozpatrywane przez Komisje, w skład której wchodzi: -----
- 1)trzy osoby wyznaczone przez Burmistrza Miasta, -----
 - 2)osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki, -----
 - 3)przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej przy Urzędzie Miasta. -----
23. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki. ---
24. Komisja określa osoby zakwalifikowane do umieszczenia na liście do zawarcia umowy.
25. Ilość zakwalifikowanych osób do umieszczenia na liście jest uzależniona od możliwości mieszkaniowych Spółki w danym cyklu inwestycyjnym. -----
26. Komisja może sporządzić listę rezerwową osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy.
27. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i rezerwową podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie ich w lokalu spółki przez okres 7 dni, wraz z informacją o terminie, trybie zgłaszania i rozpatrywania odwołań. -----
28. Odwołanie od decyzji Komisji rozpatruje Burmistrz Miasta. Decyzja Burmistrza jest ostateczna i nie podlega zaskarżeniu. -----
29. Po rozpatrzeniu odwołań ostateczną listę Spółka wywiesza na tablicy ogłoszeń Spółki. --
30. Zarząd zawiera umowę z osobami umieszczonymi na liście ostatecznej po powtórny zweryfikowaniu wniosku o najem. -----
31. Przy zawieraniu umowy Zarząd Spółki uwzględnia - w miarę możliwości - potrzeby zgłoszone przez te osoby dotyczące lokalizacji pomieszczeń, kondygnacji oraz innych cech mieszkania. -----
32. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej mieszkania. Nie pozbawi to jej prawa do ponownego ubiegania się o zawarcie umowy. -----
33. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego skierowanego przez gminę 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. Osoby pełnoletnie wymienione powyżej wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostaniu w nim osób zamieszkujących



dotychczas z najemcą, umowa najmu może być zawarta wyłącznie z osobami uprawnionymi do zajmowania tego lokalu, które nie posiadają tytułu do innego lokalu. -----

34. Najemca powinien objąć wynajęte mieszkanie przed upływem 30 dni licząc od dnia oddania do jego dyspozycji. -----

Przez objęcie mieszkania należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania. -----

35. Na uzasadnioną prośbę najemcy Zarząd Spółki może przesunąć termin objęcia mieszkania nie dłużej jednak niż o trzy miesiące. -----

36. Przy zamianie mieszkania termin oddania mieszkania dotychczas zajmowanego upływa w ciągu 30 dni od daty objęcia nowego mieszkania.-----

37. Partycypanci obowiązani są przekazać Spółce imienny wykaz osób przewidzianych do wspólnego zamieszkania najpóźniej w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego. -----

38. Najemca ma prawo do zamiany mieszkania w ramach zasobów Spółki na drodze umownego porozumienia pomiędzy najemcą a Zarządem Spółki. -----

39. Małżonkowie, jeżeli posiadają każdy z nich lokal mieszkalny uzyskany przed zawarciem związku małżeńskiego, zobowiązani są złożyć wniosek o zamianę tych mieszkań na jedno większe odpowiadające ich potrzebom, w ciągu trzech miesięcy od zawarcia związku małżeńskiego. Spółka zobowiązana jest wniosek ten załatwić w możliwie szybkim terminie, bez naruszenia uprawnień innych osób ubiegających się o uzyskanie mieszkań zgodnie z listami. Jeżeli małżonkowie z takim wnioskiem w wyznaczonym terminie nie wystąpią, Zarząd Spółki może rozwiązać jedną z umów najmu. -----

40. Listę zamian mieszkań sporządza Zarząd Spółki, na podstawie złożonych wniosków o zamianę. Zamiany mieszkań realizowane są w granicach istniejących możliwości spółki. Zarząd Spółki ustala limit zamian mieszkań. -----

41. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. -----

42. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji. -----



II. PARTYCYPACJE

§ 2

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.
2. Powiat, gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego, o której mowa w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2016 r. poz. 614, 1202 i 1789), działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą. -----
3. Organizacja pożytku publicznego realizująca cele, o których mowa w art. 30a ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą. -----
4. Fundusz inwestycyjny zamknięty w rozumieniu ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi lub spółki, których współudziałowcem lub współakcjonariuszem jest taki fundusz inwestycyjny mogą zawierać z towarzystwem umowy uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych, powstałych przy udziale finansowania zwrotnego.
5. Zobowiązanie do spłaty kwoty uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych wraz z odsetkami lub zobowiązanie w zakresie ograniczonym do *ponoszenia* kosztów odsetek stanowiących przychód funduszu lub spółki, o których mowa w ust. 4, wynikające z umowy, o której mowa w ust. 4, może być przeniesione przez towarzystwo na najemców lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków funduszu lub spółki.
6. Wysokość odsetek związanych z umową, o której mowa w ust. 4, nie może przekroczyć w skali *roku* stopy procentowej stanowiącej sumę stopy WIBOR, o której mowa w art. 15c ust. 1, oraz marży 3%.
7. Warunki, dotyczące przeniesienia na najemcę lokalu mieszkalnego, zobowiązania do spłaty części lub całości kwoty uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych wraz z odsetkami lub zobowiązania do spłaty części lub całości odsetek stanowiących przychód funduszu lub spółki, o których mowa w ust. 4, a także zasady zwrotu najemcy w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy *najmu*, spłaconej części lub całości kwoty uczestnictwa



w kosztach budowy lokali mieszkalnych określa się w formie umownej wraz z zawarciem umowy *najmu* lokalu mieszkalnego.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, wraz z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy *najmu*, zobowiązanie najemcy, o którym mowa w tym przepisie, w kwocie pozostałej do spłaty, przechodzi na towarzystwo.

9. Podnajmowanie lub przydział przez powiat, gminę, związek międzygminny lub Agencję Mienia Wojskowego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 ust. 2, nie wymaga zgody towarzystwa, z wyłączeniem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. -----

10. Pracodawca, a także osoba prawna, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem umów, o których mowa w § 2 ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy. -----

11. Osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby. -----

12. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.-----

13. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w § 2 ust. 7, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub wybudowanych ze środków własnych spółki, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu. -----

14. Spółka ustala listę partycypantów, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego.-----

15. Deklarację osoby partycypującej w kosztach budowy, jeżeli wnioskodawca ubiega się o najem mieszkania w zasobach Spółki wypełnia się zgodnie z ustalonym wzorem wniosku przez Spółkę.-----

16. W przypadku śmierci partycypanta, z którym Spółka podpisała umowę najmu, w jego prawa może wejść osoba, która wykaże, że jest jego spadkobiercą oraz, że spełnia wymogi określone przepisami Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----

17. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub wybudowaniu lokalu ze środków własnych spółki, kwota partycypacji, o której mowa w ust. 7, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru: $P_z = P_w * C_z * (100\% - 0,75\% * n / 4) / C_w$ -----

gdzie poszczególne symbole oznaczają: -----

P_z – kwota zwracanej partycypacji, -----

P_w – kwota wpłaconej partycypacji, -----

C_z – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu, -----

C_w – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych, -----

n – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu. -----

18. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 12.-----

19. Spółka może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.-----

III. CZYNSZE

§ 3

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez

towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z budową.-----


2. Spółka przedstawia taryfikatory czynszów do zatwierdzenia Zgromadzeniu Wspólników.
3. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty mieszkań stanowiących własność Spółki będą gromadzone na wydzielonych kontach. Mogą być one użyte tylko i wyłącznie na remonty własnych zasobów mieszkaniowych Spółki. -----
4. Czynsz za najem bądź dzierżawę własnych lokali użytkowych lub obiektów użytkowych jest czynszem wolnym.-----
5. Wpływy z czynszów, o których mowa w ust. 4 przeznaczone są na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółki oraz budową lub nabyciem mieszkań na wynajem. -----
6. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać: -----
 - 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. oraz lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków własnych spółki; -----
 - 2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.-----
 - 3) Do czynszu, o którym mowa w pkt. 1, nie wlicza się spłaty zobowiązania związanego z umową, o której mowa w art. 29 ust 2b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 4

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.
2. Do umów najmu oraz umów partycypacji lokali mieszkalnych zawartych przed wejściem w życie niniejszego regulaminu mają zastosowanie przepisy ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 r. poz. 1442).

Przewodniczący Zgromadzenia Wspólników

.....


Janusz Wróbel