

**Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 2/NZW/2017  
z dnia 25 stycznia 2017 roku**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu określającego tryb wyboru najemców i kryteria przydziału lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego przez Katowickie TBS Sp. z o.o. w ramach inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach

Na podstawie: § 17 ust. 22 Umowy Spółki z dnia 25 listopada 1996 r. (Rep. "A" nr 19347/1996 z późn. zm.)

**Zgromadzenie Wspólników uchwała:**

- I. Zatwierdzić Regulamin określający tryb wyboru najemców i kryteria przydziału lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego przez Katowickie TBS Sp. z o.o. w ramach inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- II. Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi Spółki, a nadzór nad jej wykonaniem Radzie Nadzorczej Spółki.
- III. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Głosowanie nad uchwałą przeprowadzono w trybie jawnym:**

Ilość udziałów reprezentowanych na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników: 375 761

Ilość głosów „za”:

375 761


Ilość głosów „przeciw”:

0

Ilość głosów „wstrzymujących się”:

0

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia  
Wspólników

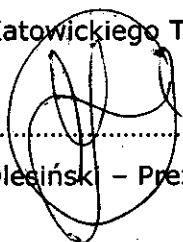


Anna Dudzińska

Główny Specjalista w Wydziale Zdrowia, Nadzoru  
Właścicielskiego i Przekształceń Własnościowych

Zarząd Katowickiego TBS Sp. z o.o.

.....  
Janusz Oleśiński – Prezes Zarządu





.....  
Agnieszka Kozięło – Poklewska – Wiceprezes Zarządu

Protokolant:

.....  
Katarzyna Bimkiewicz

Załącznik:

Regulamin określający tryb wyboru najemców i kryteria przydziału lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego przez Katowickie TBS Sp. z o.o. w ramach inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach.

## REGULAMIN

### OKREŚLAJĄCY TRYB WYBORU NAJEMCÓW I KRYTERIA PRZYDZIAŁU LOKALI MIESZKALNYCH W RAMACH PROGRAMU „MIESZKANIE NA WYNAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI” realizowanego przez Katowickie TBS Sp. z o.o. w ramach inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach.

#### § 1

#### Postanowienia ogólne

1. Regulamin niniejszy określa tryb wyboru najemców i kryteria przydziału lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego przez Katowickie TBS Sp. z o.o. w ramach inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach.
2. Program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” nie podlega przepisom ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 2071 z późn. zm.).

#### § 2

#### Słowniczek

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin określający tryb wyboru najemców i kryteria przydziału lokali mieszkalnych, zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego przez Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w ramach inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach oraz zasady dokonywania wpłat partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych.
2. **KTBS/Spółce** – należy przez to rozumieć Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o..
3. **Inwestycji-** należy przez to rozumieć inwestycję pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach realizowaną przez KTBS w ramach Programu.
4. **Programie** – należy przez to rozumieć program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowany przez Spółkę w ramach inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach.
5. **Uczestniku Programu** lub **Uczestniku** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną,

która zgłosiła chęć zawarcia lub zawarła z KTBS w imieniu własnym umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowę najmu tego lokalu. Uczestnik Programu wpłacający partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego jest jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach Programu.

6. **Pracownik DOK** – należy przez to rozumieć pracownika Działu Obsługi Klienta zatrudnionego w Spółce, który prowadzi rejestr wniosków o najem dla inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach.
7. **Liście** – należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Programu sporządzony przez Pracownika DOK na podstawie złożonych wniosków o najem dla inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach.
8. **Kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika Programu tytułem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
9. **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy Uczestnika Programu w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal mieszkalny.
10. **Podatku dochodowym** – należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 361, z późn. zm.).
11. **Czynszu podstawowym** – należy przez to rozumieć czynsz najmu w wysokości ustalonej dla Programu uchwałą Zgromadzenia Wspólników Katowickiego TBS Sp. z o.o..
12. **Czynszu obniżonym** – należy przez to rozumieć czynsz podstawowy obniżony w sposób określony w § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
13. **Podatku VAT**- należy przez to rozumieć podatek od towarów i usług, o którym mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 710 z późn. zm).
14. **Koszcie przedsięwzięcia inwestycyjnego**- należy przez to rozumieć ogół kosztów poniesionych w ramach inwestycji pn. „Osiedle pod Kasztanami II” w Katowicach bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającego na dany lokal mieszkalny.

### § 3

#### Tryb przyjmowania wniosków o najem

1. Tryb przyjmowania wniosków o najem od Uczestników w ramach Programu określa niniejszy Regulamin.

2. Uczestnik, który złoży pozytywnie zweryfikowany wniosek o najem lokalu mieszkalnego w ramach niniejszego Programu, będzie uprawniony do zawarcia umowy najmu wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.
3. Ogłoszenie o naborze wniosków jest publikowane w prasie o zasięgu lokalnym oraz na stronie internetowej Spółki.
4. Termin rozpoczęcia przyjmowania wniosków zostanie określony w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółki.
5. Wnioski mogą być składane wyłącznie osobiście albo przez upoważnionego pełnomocnika, w głównej siedzibie Spółki przy ul. Krasińskiego 14 w Katowicach w pokoju nr 3.
6. Wnioski Uczestników Programu są ewidencjonowane przez pracownika DOK według kolejności ich wpływu i oznaczane są kolejnym numerem oraz datą i godziną wpływu do siedziby Spółki.

#### § 4

#### Kryteria kwalifikacji do Programu

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu w ramach Programu na dzień złożenia wniosku o najem musi spełniać łącznie wszystkie poniżej wskazane warunki tj.:
  - a) złożyć pisemne oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na dzień składania wniosku, a w przypadku posiadania takiego tytułu – złożyć oświadczenie, iż w ciągu 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wyzbędzie się tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu;
  - b) złożyć pisemne oświadczenia o wysokości uzyskanych dochodów;
  - c) złożyć pisemne oświadczenie dotyczące rozliczenia się z podatku dochodowego za ostatni rok podatkowy w urzędzie skarbowym w Katowicach. W przypadku nie rozliczenia się z podatku dochodowego za ostatni rok podatkowy w urzędzie skarbowym w Katowicach – złożyć oświadczenie o zamiarze rozliczenia się z podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Katowicach nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu.
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 oprócz Uczestnika Programu, zobowiązane są spełnić także osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania, przy czym w przypadku osoby nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych lub osoby niepełnoletniej oświadczenie takie składa w jej imieniu opiekun prawny/kurator/ przedstawiciel ustawowy.
3. Warunek, o którym mowa w ust. 1 lit. c) oprócz Uczestnika Programu, zobowiązane są spełnić także wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania, których dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 1 lit. b) Pracownik DOK weryfikuje stosując definicję dochodu wskazaną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.) oraz kryteria określone w § 7 ust. 1 lit. c) i d) niniejszego Regulaminu, z zastrzeżeniem, że do ustalenia dochodu nie będą wliczane jednorazowe świadczenia np. nagroda Prezydenta, odprawa emerytalna (rentowa), odszkodowania.

## § 5

### Wpis na listę Uczestników Programu

1. O kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia przez Uczestnika wniosku o najem.
2. Kolejność wpisu na Listę decyduje o możliwości wyboru poszczególnych lokali mieszkalnych w ramach Programu. Wybór lokalu mieszkalnego jest dokonywany przez kolejnych uprawnionych Uczestników z puli lokali mieszkalnych pozostających do dyspozycji w ramach Programu.
3. Pracownik DOK sporządza Listę zawierającą nazwiska i imiona wnioskodawców zakwalifikowanych do Programu a w przypadku większej ilości osób zainteresowanych niż liczba dostępnych lokali mieszkalnych w ramach Programu sporządzona zostanie lista rezerwowa.
4. Wpisaniu na Listę podlegają Uczestnicy Programu, których wnioski zostały zaewidencjonowane i zweryfikowane przez pracownika DOK jako spełniające łącznie warunki określone w § 4 niniejszego Regulaminu.
5. Wniosek, który w wyniku weryfikacji pracownika DOK zostanie uznany za niespełniający warunków w odniesieniu do kryterium dochodowego, o których mowa w § 7 ust. 1 lit. c) i d) niniejszego Regulaminu, podlega wpisaniu na listę rezerwową.
6. Wnioskodawcy, którzy zostali wpisani na listę rezerwową w związku z niespełnieniem kryterium dochodowego (dochód niższy niż wymagany dochód minimalny albo wyższy niż maksymalny próg dochodowy przypadający na gospodarstwo domowe) w uzasadnionych przypadkach, na wniosek Zarządu, mogą zostać wpisani przez KTBS na Listę po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej KTBS.
7. Uczestnicy zakwalifikowani do Programu, dla których ze względu na ograniczoną liczbę lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach Programu nie zostaną przydzielone lokale mieszkalne, będą uprawnieni do przydziału lokalu w przypadku rezygnacji lub skreślenia z Listy osób zakwalifikowanych wcześniej, zgodnie z kolejnością wpisu na Listę.
8. Fakt umieszczenia na Liście nie rodzi zobowiązania KTBS do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i nie może być podstawą jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec KTBS.

## § 6

### Partycypacja

1. Wysokość kwoty partycypacji odpowiada 50% kosztu przedsięwzięcia inwestycyjnego przypadającego na dany lokal mieszkalny.
2. Termin wniesienia kwoty partycypacji i jej ostateczna wysokość w złotych zostaną ustalone w umowie partycypacji, zawieranej pomiędzy KTBS a Uczestnikiem Programu. Spółka przewiduje możliwość wpłaty kwoty partycypacji w ratach płatnych zgodnie z postanowieniami umowy partycypacji, z tym że Uczestnik Programu jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty partycypacji przed dniem zawarcia umowy najmu.
3. Umowa partycypacji zawierana jest na czas określony nie dłuższy niż 25 lat.
4. Po wniesieniu całości kwoty partycypacji Uczestnik jest uprawniony do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
5. Budowa lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Programu nie jest finansowana ze środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, ani innych programów rządowych w związku z powyższym kwota wniesionej partycypacji nie podlega waloryzacji ani zwrotowi na warunkach określonych przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.).

## § 7

### Umowa najmu

1. Umowa najmu, może być zawarta, jeżeli na dzień jej zawarcia Uczestnik Programu oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie wymienione poniżej warunki, tj.:
  - a) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i złożą pisemne oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a w przypadku posiadania takiego tytułu – złożą oświadczenie, iż w ciągu 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wyzbędą się tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu;
  - b) złożą pisemne oświadczenie o wysokości średniego miesięcznego dochodu uzyskanego przez Uczestnika Programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące wraz z właściwymi zaświadczeniami potwierdzonymi przez pracodawcę, potwierdzającymi wysokość uzyskiwanych dochodów za ostatnie 3 miesiące poprzedzające zawarcie umowy najmu;

- c) średni miesięczny dochód, uzyskany przez Uczestnika Programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania powinien być na poziomie nie niższym niż 3 krotny miesięczny czynsz podstawowy za najem tego lokalu. Spółka nie dopuszcza umów poręczenia cywilnego za zobowiązania przez osoby bliskie w przypadku, gdy dochody gospodarstwa domowego przyszłych Najemców stanowiąc będą mniej niż wskazany powyżej minimalny próg dochodowy;
  - d) złożą deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe (suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania) w roku poprzedzającym rok zawarcia umowy najmu i spełnią poniższy warunek:
    - średni miesięczny dochód, uzyskiwany przez Uczestnika Programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania (suma średnich miesięcznych dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego) w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie śląskim, więcej niż:
      - o 50% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
      - o 100% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
      - o dalsze 60% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób;
  - e) przedłożą zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy w Katowicach potwierdzające rozliczenie się za ostatni rok podatkowy z podatku dochodowego w Katowicach,
  - f) w przypadku nie rozliczenia się z podatku dochodowego za ostatni rok podatkowy w urzędzie skarbowym w Katowicach – złożą kopię właściwego zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zamiar rozliczenia się z podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Katowicach lub oświadczenie o zamiarze rozliczenia się z podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Katowicach nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu,
  - g) przedłożą potwierdzenie zapłaty pełnej kwoty partycypacji (dotyczy wyłącznie Uczestnika Programu);
  - h) przedłożą potwierdzenie zapłaty pełnej kwoty Kaucji (dotyczy wyłącznie Uczestnika Programu).
2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 lit. a) zobowiązane są spełnić wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika Programu do wspólnego zamieszkania, przy czym w przypadku osoby nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych lub niepełnoletniej, oświadczenie takie składa w jej imieniu opiekun prawny/kurator/przedstawiciel ustawowy.



3. Warunki, o których mowa w ust. 1 lit. b), d), e) i f) zobowiązane są spełnić wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika Programu do wspólnego zamieszkania, których dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym.
4. Uczestnik Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, którzy do wniosku załączyli oświadczenie o zamiarze rozliczania się z podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Katowicach w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązani są do przedłożenia Spółce kserokopii zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Katowicach lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy w Katowicach potwierdzające rejestrację w urzędzie skarbowym Katowicach.
5. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 4 skutkuje utratą prawa do czynszu obniżonego, o którym mowa w § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu od daty zawarcia umowy oraz utratą prawa do wykupu lokalu mieszkalnego.
6. Z Uczestnikami Programu wpisanymi na Listę, których wysokość dochodów pomiędzy dniem złożenia wniosku o najem a dniem zawarcia umowy najmu uległa zmianie i nie spełniają oni na dzień zawarcia umowy najmu kryterium dochodowego (minimalnego lub maksymalnego progu dochodowego przypadającego na gospodarstwo domowe) w uzasadnionych przypadkach KTBS może zawrzeć umowę najmu po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej KTBS.
7. Uczestnik Programu jest zobowiązany do wpłacenia przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego Kaucji w wysokości stanowiącej 6-krotność miesięcznego czynszu podstawowego za dany lokal mieszkalny obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej 6-krotności kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu Kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana. KTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty Kaucji należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w ramach Programu lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, w szczególności: opłat związanych z korzystaniem z lokalu, kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, w tym równowartości szkód wyrządzonych w lokalu i zużycia elementów wyposażenia lokalu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i oddania tego lokalu do dyspozycji KTBS, potwierdzonego pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym. Kaucja płatna jest w całości przed zawarciem umowy najmu.
8. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony nie dłuższy niż 25 lat. Umowa może zostać wypowiedziana przez Najemcę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz przez KTBS w przypadkach określonych obowiązującymi przepisami prawa.

9. Uczestnik Programu po zawarciu umowy najmu jest zobowiązany zameldować się w będącym przedmiotem najmu lokalu mieszkalnym na pobyt stały wraz ze wszystkimi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania.
10. Uczestnik Programu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółki o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
11. Uczestnik Programu w okresie trwania umowy najmu po uprzednim uzyskaniu zgody Spółki, może poczynić nakłady na lokal mieszkalny. W przypadku ustania stosunku najmu, Spółka nie będzie zobowiązana do zwrotu Uczestnikowi poczynionych nakładów, a Uczestnik będzie zobowiązany do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego (na zasadach określonych w regulaminie „Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców Osiedla Pod Kasztanami II - przez Katowickie TBS Sp. z o.o.”).
12. W czasie trwania stosunku najmu Uczestnik Programu nie może wynajmować, podnajmować albo oddać do bezpłatnego używania lokalu mieszkalnego lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Spółki.
13. W terminie do 12 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, KTBS poda do wiadomości poszczególnym Uczestnikom Programu informację o wysokości szacunkowej kwoty wykupu lokalu mieszkalnego (bez uwzględnienia wartości rynkowej udziału w gruncie przypadającym na dany lokal w przypadku jego wyodrębnienia) wraz z informacją o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej jako prawie związanym z własnością lokalu w przypadku jego wyodrębnienia. Powyższa informacja o szacunkowej kwocie wykupu lokalu mieszkalnego nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

## § 8

### Czynsz

1. Z tytułu zawartej umowy najmu Uczestnik Programu będzie zobowiązany do uiszczania czynszu najmu w wysokości ustalonej uchwałą Zgromadzenia Wspólników KTBS (czynsz podstawowy) z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Uczestnikowi Programu po zawarciu umowy najmu i spełnieniu warunków, o których mowa w § 7 ust. 1 niniejszego Regulaminu obniża się czynsz podstawowy o 50 % (czynsz obniżony).
3. Uczestnik ma prawo do czynszu obniżonego pod warunkiem, że:
  - a) w okresie trwania najmu będzie: składać Spółce co roku w terminie do 31 maja deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, przedkładając na żądanie Spółki zaświadczenie

- właściwego miejscowo urzędu skarbowego w Katowicach o wysokości dochodów uzyskanych przez siebie i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania,
- b) w okresie trwania najmu będzie: składać Spółce co roku w terminie do 31 maja oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez Uczestnika Programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania,
  - c) złożone deklaracje i oświadczenia, o których mowa w ust. 3 lit. a) i b) będą zgodne z prawdą.
4. W przypadku wykazania w deklaracji dochodu przekraczającego limit, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. d) niniejszego Regulaminu o więcej niż 10%, czynsz obniżony jest zwiększany proporcjonalnie do wielkości przekroczenia. Za każde przekroczenie dochodów powyżej 10% czynsz obniżony wzrasta proporcjonalnie o wartość procentową przekroczenia dochodu (np. o 11% = przekroczenie dochodu o 11%).
  5. W przypadku niespełnienia przez Uczestnika Programu lub osobę zgłoszoną przez niego do wspólnego zamieszkania któregokolwiek z warunków, o których mowa w § 8 ust. 3 niniejszego Regulaminu, Uczestnik Programu jest zobowiązany do uiszczania czynszu podstawowego począwszy od dnia następującego po dniu, w którym warunku nie spełnił z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 4 niniejszego Regulaminu. Zastosowanie czynszu podstawowego w przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie wymaga wypowiedzenia stawki czynszu najmu i jest potwierdzane przez Spółkę w formie zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu.
  6. W przypadku jeśli przekroczenie limitu dochodu spowoduje podwyższenie czynszu powyżej stawki czynszu podstawowego Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu podstawowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 7 ust. 1 lit. d) niniejszego Regulaminu.
  7. Czynsz najmu jest przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, kosztów ogólnych zarządu oraz spłaty kredytu (kapitału wraz z odsetkami) zaciągniętego na realizację inwestycji. Udział spłaty kredytu (kapitału wraz z odsetkami) w czynszu w przypadkach, o których mowa w § 8 ust. 5 i 6 niniejszego Regulaminu jest taki sam jak w przypadku uiszczania przez Najemcę czynszu obniżonego.
  8. Oprócz czynszu najmu Uczestnik Programu będzie ponosił opłaty z tytułu dostaw do lokalu mediów i usług niezależnych od KTBS tj. zaopatrzenie w wodę (ciepłą i zimną), odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w ciepło, odbiór odpadów.
  9. W razie utraty przez Uczestnika Programu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i dalszego zajmowania przez niego tego lokalu, Uczestnik Programu będzie zobowiązany płacić Spółce odszkodowanie w wysokości czynszu podstawowego.

## § 9

### **Rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy partycypacji i umowy najmu**

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i umowy partycypacji przy jednoczesnym braku skorzystania przez Uczestnika Programu z prawa do wykupu lokalu mieszkalnego, wniesiona na podstawie umowy partycypacji kwota partycypacji będzie zwracana według następujących zasad:
  - a) Uczestnikowi Programu zostanie zwrócona wniesiona kwota partycypacji w wartości nominalnej (bez waloryzacji) powiększona o równowartość faktycznie spłaconego w czasie trwania umowy najmu kapitału finansowania zewnętrznego (bez odsetek) przypadającego na dany lokal mieszkalny,
  - b) w każdym przypadku kwota partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu zawartej ze Spółką, w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, naprawienie szkód wyrządzonych w lokalu itp., które nie zostaną pokryte z Kaucji,
  - c) zwrot, o którym mowa w pkt. a) nastąpi po dokonaniu wpłaty kwoty partycypacji przez Nowego Uczestnika Programu lub sprzedaży lokalu w przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 2 niniejszego Regulaminu jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

## § 10

### **Wykup lokalu mieszkalnego**

1. Uczestnikowi Programu będzie przysługiwało prawo wykupu (nabycia prawa własności) najmowanego lokalu mieszkalnego, przy czym:
  - a) Uczestnik Programu będzie uprawniony (lecz nie zobowiązany) do nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego,
  - b) skorzystanie z uprawnienia do nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego będzie wymagało złożenia przez Uczestnika dodatkowego oświadczenia o woli nabycia najmowanego lokalu,
  - c) Uczestnik Programu będzie uprawniony do złożenia oświadczenia woli, o którym mowa w lit. b), nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu i nie później niż 12 miesięcy przed upływem okresu, na który została zawarta umowa najmu.
2. Uczestnik Programu traci uprawnienie do wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego:
  - a) w przypadku rozwiązania umowy najmu,

- b) w przypadku złożenia w deklaracji, o której mowa w § 8 ust. 3 lit. a) niniejszego Regulaminu, oświadczenia niezgodnego z prawdą lub w przypadku niezłożenia deklaracji;
  - c) w przypadku nabycia przez niego lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie trwania najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują lokal mieszkalny wraz z Uczestnikiem Programu,
  - d) w przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego używania lokalu mieszkalnego lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Spółki.
3. W przypadku złożenia przez Uczestnika Programu oświadczenia o woli wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego, Spółka będzie zobowiązana do przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania tego oświadczenia, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
4. Warunki wykupu lokalu mieszkalnego zostaną szczegółowo określone w umowie przedwstępnej sprzedaży.
5. Cena sprzedaży zostanie ustalona zgodnie z następującą formułą:
- Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego =**
- = wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany lokal mieszkalny na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego
  - + kapitał zadłużenia przeznaczonego na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal mieszkalny i niespłaconej w czynszu najmu
  - + partycypacja
  - + marża zysku dla KTBS w wysokości 5% wartości kosztów budowy lokalu mieszkalnego i wartości nieruchomości gruntowej.
6. Do wyliczonej kwoty netto należy dodać kwotę należnego podatku VAT lub podatku równoważnego (o ile wystąpi). Przez udział w nieruchomości gruntowej przypadający na dany lokal, o którym mowa w ust. 5 należy rozumieć udział w prawie własności gruntu stanowiącego część wspólną w przypadku wyodrębnienia lokalu.
7. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną zaliczone:
- a) kwota wniesionej partycypacji w kwocie nominalnej,
  - b) pobrana Kaucja w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z postanowieniami § 7 ust. 7 niniejszego Regulaminu,
  - c) kapitał spłacony w czynszu.
8. Uczestnik Programu jest zobowiązany do zwrotu KTBS zapłaconych opłat i prowizji bankowych w związku z przedterminową spłatą części zadłużenia (o ile takie wystąpią) oraz pokrycia kosztów związanych z beczciążarowym odłączeniem lokalu

mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany lokal mieszkalny, kosztów sporządzenia aktu notarialnego kupna-sprzedaży oraz zapłaty podatków i opłat związanych z wykupem lokalu mieszkalnego.

## § 11

### **Cesja praw i obowiązków**

1. Cesja praw i przejęcie obowiązków z umowy partycypacji i z umowy najmu będzie możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody KTBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
  - a) spełnienie przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji i z umowy najmu warunków określonych w § 7 ust. 1 niniejszego Regulaminu,
  - b) dotychczasowy Uczestnik Programu oraz wstępujący w prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji i z umowy najmu są ze sobą spokrewnieni lub spowinowaceni, tj. należą do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 205 z późn. zm.) albo pozostają we wspólnym pożyciu w znaczeniu, o którym jest mowa w art. 691 § 1 kodeksu cywilnego.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, okres najmu lokalu przez dotychczasowego Uczestnika Programu zostanie zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia lokalu mieszkalnego przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji i z umowy najmu.
3. Do wstępowania spadkobierców Uczestnika Programu w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i umowy partycypacji zastosowanie mają obowiązujące w dacie otwarcia spadku przepisy kodeksu cywilnego.

## § 12

### **Ponowne zasiedlenia lokalu lub zbycie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku**

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i umowy partycypacji przed upływem 5 lat od zawarcia umowy najmu z Uczestnikiem programu KTBS może zawrzeć umowy najmu i umowę partycypacji z Nowym Uczestnikiem Programu, który jest zobowiązany wnieść kwotę partycypacji oraz kwotę stanowiącą równowartość kapitału finansowania zewnętrznego (bez odsetek) przypadającego na dany lokal mieszkalny, który powinien być spłacony na dzień zawarcia umowy z Nowym Uczestnikiem Programu.

2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i umowy partycypacji i braku zgłoszenia się w ciągu jednego miesiąca od ogłoszenia o wolnym lokalu mieszkalnym Nowych Uczestników Programu zainteresowanych najmem lokalu mieszkalnego w ramach niniejszego Programu Spółce przysługuje prawo sprzedaży lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i umowy partycypacji po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu z Uczestnikiem programu Spółce przysługuje prawo sprzedaży lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

### § 13

#### Postanowienia końcowe

1. Szczegółowe warunki zostaną określone w umowach partycypacji, umowach najmu, umowach przedwstępnych sprzedaży i umowach przyrzeczonych sprzedaży.
2. W uzasadnionych ekonomicznie przypadkach Spółka jest uprawniona do odstąpienia od stosowania postanowień niniejszego Regulaminu za zgodą Rady Nadzorczej.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa.

