

**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. „III etap zespołu mieszkaniowo – usługowego przy ul. Krasińskiego 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. „III etap zespołu mieszkaniowo – usługowego przy ul. Krasińskiego w Katowicach”.
2. Program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” nie podlega przepisom ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195 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. „III etap zespołu mieszkaniowo – usługowego przy ul. Krasińskiego 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. „III etap zespołu mieszkaniowo –usługowego przy ul. Krasińskiego 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. „III etap zespołu mieszkaniowo – usługowego przy ul. Krasińskiego 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. Pracownikowi DOK** – należy przez to rozumieć pracownika Działu Obsługi Klienta zatrudnionego w Spółce, który prowadzi rejestr wniosków o najem dla inwestycji pn. „III etap zespołu mieszkaniowo – usługowego przy ul. Krasińskiego w Katowicach”.
- 7. Liście** – należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Programu sporządzony przez Pracownika DOK na podstawie złożonych wniosków o najem w terminie określonym w ogłoszeniu o naborze dla inwestycji pn. „III etap zespołu mieszkaniowo – usługowego przy ul. Krasińskiego w Katowicach”.
- 8. Umowie najmu** – należy przez to rozumieć zawartą pomiędzy KTBS a Uczestnikiem umowę najmu instytucjonalnego w rozumieniu art. 19f ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
- 9. Kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika Programu tytułem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przysługujących KTBS w dniu opróżnienia lokalu.
- 10. Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy Uczestnika Programu w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal mieszkalny.
- 11. Umowie partycypacji** – należy przez to rozumieć zawartą pomiędzy KTBS a Uczestnikiem Programu umowę ustalającą warunki wniesienia przez Uczestnika Programu partycypacji.
- 12. Podatku dochodowym** – należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2019, poz. 1387 z późn. zm.).
- 13. Czynszu podstawowym** – należy przez to rozumieć czynsz najmu w wysokości ustalonej dla Programu uchwałą Zgromadzenia Wspólników Katowickiego TBS Sp. z o.o..
- 14. Czynszu obniżonym** – należy przez to rozumieć czynsz podstawowy obniżony w sposób określony w § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

15. **Zadłużenie** – należy przez to rozumieć sumę rat kapitałowych i odsetkowych w ramach spłaty kredytu, z którego KTBS skorzystał w celu finansowania inwestycji
16. **Podatku VAT**- należy przez to rozumieć podatek od towarów i usług, o którym mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 106 z późn. zm).
17. **Koszcie przedsięwzięcia inwestycyjnego** - należy przez to rozumieć ogół kosztów poniesionych w ramach inwestycji pn. „III etap zespołu mieszkaniowo – usługowego przy ul. Krasińskiego w Katowicach” bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającego na dany lokal mieszkalny.  
Podanie kosztu przedsięwzięcia inwestycyjnego nastąpi przed zawarciem umowy najmu pomiędzy KTBS a Uczestnikiem Programu i po rozliczeniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z bankiem, który udzielił Spółce kredytu na realizację przedmiotowej inwestycji.
18. **Bezcieżarowym odłączeniu lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego bez wpisów w dziale IV.

### § 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 ogłoszony w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółki. Wnioski będą przyjmowane przez 1 (jeden) miesiąc od terminu podanego w ogłoszeniu.
5. Wnioski mogą być składane w głównej siedzibie Spółki przy ul. Krasińskiego 14 w Katowicach w pokoju nr 1 wyłącznie osobiście albo przez pełnomocnika upoważnionego do złożenia wniosku o najem.
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.

7. Wnioskodawca we wniosku deklaruje chęć wynajmu konkretnego lokalu mieszkalnego.
8. W przypadku, gdy po upływie 1 (jednego) miesiąca od terminu rozpoczęcia przyjmowania wniosków, o którym mowa w §3 ust. 4 niniejszego Regulaminu, liczba złożonych wniosków na konkretny lokal mieszkalny będzie większa niż jeden, Spółka przeprowadzi komisyjne losowanie lokali mieszkalnych wśród wnioskodawców, których wnioski zostały zaewidencjonowane i zweryfikowane przez pracownika DOK jako spełniające łącznie warunki określone w § 4 niniejszego Regulaminu.
9. W przypadku, gdy po upływie 1 (jednego) miesiąca od dnia rozpoczęcia przyjmowania wniosków pozostaną lokale, co do których nie złożono wniosku o najem Spółka poinformuje na stronie internetowej o możliwości składania wniosków o ich najem.

#### **§ 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 oświadczenia o wysokości uzyskiwanych dochodów i spełniać kryteria określone w § 7 ust. 1 lit. b) i c) niniejszego Regulaminu;
  - b) 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 rozliczania 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 lit. a 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. b) 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. a) Pracownik DOK weryfikuje stosując definicję dochodu wskazaną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm) 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. Wpisaniu na Listę podlegają wnioskodawcy, których wnioski zostały zaewidencjonowane i zweryfikowane przez pracownika DOK jako spełniające łącznie warunki określone w § 4 niniejszego Regulaminu.
2. 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. b) i c) niniejszego Regulaminu, podlega wpisaniu na listę rezerwową.
3. Spółka może podjąć decyzję o wpisie na Listę osób, które zostały wpisane 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 przypadku, gdy liczba Uczestników Programu jest niższa niż liczba dostępnych lokali mieszkalnych w ramach Programu. Pierwszeństwo mają osoby, których dochód jest wyższy niż maksymalny próg dochodowy przypadający na gospodarstwo domowe. W przypadku osób niespełniających minimalnego kryterium dochodowego wymagane jest spełnienie warunków określonych w §7 ust. 1 lit.b) zdanie drugie niniejszego Regulaminu.
4. Wybór lokalu mieszkalnego z puli lokali mieszkalnych pozostających do dyspozycji w ramach Programu dokonywany jest przez wnioskodawców przy składaniu wniosków.
5. Jeśli zaistnieje sytuacja, o której mowa w §3 ust. 8 niniejszego Regulaminu, wpisaniu na Listę podlegają osoby wybrane podczas komisyjnego losowania lokali mieszkalnych zgodnie z protokołem sporządzonym z losowania.
6. Tryb komisyjnego losowania lokali mieszkalnych określa Regulamin komisyjnego losowania lokali mieszkalnych ustalony przez Zarząd Spółki.
7. Pracownik DOK sporządza Listę zawierającą nazwiska i imiona wnioskodawców zakwalifikowanych do Programu.
8. W przypadku, gdy liczba Uczestników Programu jest wyższa niż liczba dostępnych lokali mieszkalnych w ramach Programu wnioskodawcy wpisani na listę rezerwową, w tym po przeprowadzeniu komisyjnego losowania, będą uprawnieni do zawarcia umowy partycypacji oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego (o ile osoba z Listy złoży oświadczenie o rezygnacji z udziału w Programie lub zostanie skreślona z Listy) według poniższej kolejności:

- a) osoby, które nie zostały wylosowane podczas komisyjnego losowania, o którym mowa w §3 ust. 8 niniejszego Regulaminu i spełniają wszystkie warunki określone w § 4 niniejszego Regulaminu;
- b) w przypadku braku osób z punktu a) osoby, które nie spełniają kryterium dochodowego (dochód wyższy niż maksymalny próg dochodowy przypadający na gospodarstwo domowe);
- c) w przypadku braku osób z punktu a) i b) osoby, które nie spełniają kryterium dochodowego (dochód niższy niż minimalny próg dochodowy przypadający na gospodarstwo domowe).

## **§ 6**

### **Partycypacja**

- 1. Wysokość kwoty Partycypacji nie będzie wyższa niż 45% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal mieszkalny.
- 2. Termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej szacunkowa wysokość w złotych (nie wyższa niż opisana w ust. 1) 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.
- 3. Umowa partycypacji zawierana jest na czas określony nie dłuższy niż 25 lat.
- 4. 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 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

## **§ 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) 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 wystawionymi przez pracodawcę potwierdzającymi wysokość uzyskiwanych dochodów za ostatnie 3 miesiące poprzedzające zawarcie umowy najmu;

- b) średni miesięczny dochód uzyskany przez Uczestnika Programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania powinien być na poziomie nie niższym niż 2,5 krotny miesięczny czynsz podstawowy za najem tego lokalu. Spółka dopuszcza zawarcie 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; łączne dochody gospodarstwa domowego przyszłych Najemców oraz poręczycieli nie mogą być niższe niż minimalny próg dochodowy wskazany przez Spółkę,
- c) 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 1,4 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie śląskim, więcej niż:
    - o 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
    - o 100% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
    - o dalsze 60% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób;
- d) złożą pisemne oświadczenie dotyczące rozliczenia się z podatku dochodowego za ostatni rok podatkowy w urzędzie skarbowym w Katowicach;
- e) 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 nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu;
- f) przedłożą potwierdzenie zapłaty pełnej kwoty Partycypacji (dotyczy wyłącznie Uczestnika Programu);
- g) przedłożą potwierdzenie zapłaty pełnej kwoty Kaucji (dotyczy wyłącznie Uczestnika Programu).
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 lit. a), c), d) i e) zobowiązane są spełnić wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika Programu do wspólnego zamieszkania, których dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

3. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 lit. d) i e) skutkuje utratą prawa do czynszu obniżonego, o którym mowa w § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu od daty zawarcia umowy.
4. Spółka może odmówić zawarcia umowy najmu 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).
5. 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, 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.
6. 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.
7. 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.
8. Uczestnik Programu w okresie trwania umowy najmu może poczynić nakłady na lokal mieszkalny. Pisemnej zgody KTBS wymaga dokonanie nakładów przez Uczestnika Programu związanych: z ingerencją w konstrukcję budynku, drzwi zewnętrzne, stolarkę okienną lub w istniejące instalacje wewnętrzne (elektryczną, wod-kan, ogrzewania) lub ze zmianą układu pomieszczeń. W przypadku ustania stosunku najmu, Spółka nie będzie zobowiązana do zwrotu Uczestnikowi Programu jakichkolwiek nakładów poczynionych na lokal mieszkalny a Uczestnik Programu nie będzie zobowiązany do ich usunięcia i przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu z dnia wydania lokalu mieszkalnego Uczestnikowi Programu.





9. 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.

## **§ 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 Programu ma prawo do czynszu obniżonego w okresie obowiązywania umowy najmu pod warunkiem, że:
  - a) w okresie obowiązywania umowy najmu będzie składać Spółce co roku w terminie do 31 maja deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego w Katowicach potwierdzające złożenie zeznania rocznego o wysokości osiągniętego dochodu (PIT) do właściwego miejscowo urzędu skarbowego w Katowicach i wysokość dochodów osiągniętych przez Uczestnika Programu oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku poprzednim,
  - b) złożone deklaracje o których mowa w ust. 3 lit. a) będą zgodne z prawdą.
4. W przypadku wykazania w deklaracji lub w zaświadczeniu dochodu przekraczającego limit, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu o więcej niż 10%, Uczestnik Programu traci uprawnienie do obniżenia czynszu podstawowego w zakresie, o którym mowa w ust. 2 proporcjonalnie do wysokości przekroczenia. Za każde przekroczenie dochodów powyżej 10% czynsz obniżony wzrasta proporcjonalnie o wartość procentową przekroczenia dochodu (np. o 11% = przekroczenie dochodu o 11%) począwszy od 1 lipca w roku, w którym złożono i wykazano w deklaracji lub w zaświadczeniu dochód przekraczający limit, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim Spółka informuje Uczestnika Programu o wysokości przekroczenia i o zmianie wysokości czynszu obniżonego.
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 traci uprawnienie do czynszu obniżonego i jest zobowiązany do uiszczania czynszu podstawowego począwszy od 1 lipca danego roku, w którym nie spełnił warunków. Zastosowanie czynszu podstawowe-

go w przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie wymaga wypowiedzenia stawki czynszu najmu i jest potwierdzane przez Spółkę w formie zawiadomienia o utracie prawa do czynszu obniżonego i wysokości czynszu podstawowego.

6. W przypadku wykazania w deklaracji lub w zaświadczeniu dochodu przekraczającego limit, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu o więcej niż 100%, Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę czynszu w wysokości o 1% wyższej od czynszu obniżonego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 7 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu.
7. Przychody z tytułu czynszu najmu KTBS będzie przeznaczać na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, kosztów ogólnych zarządu oraz spłaty przez KTBS kredytu (kapitału wraz z odsetkami) zaciągniętego na realizację inwestycji. Miesięczna wysokość rat kredytu (kapitału wraz z odsetkami) spłacanych z przychodów z czynszu w przypadkach, o których mowa w § 8 ust. 4, 5 i 6 niniejszego Regulaminu jest taka sama jak w przypadku uiszczania przez Uczestnika Programu 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 i zagospodarowanie 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 sumy rat kapitałowych spłaconych przez KTBS w czasie trwania umowy najmu z przychodów z czynszu w części przypadającej na dany lokal mieszkalny,
  - b) w każdym przypadku kwota partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu zawartej przez Uczestnika Programu ze Spółką, w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, naprawienia szkód wyrządzonych w lokalu itp., o ile 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, o której mowa w § 8 ust. 3 lit. a) niniejszego Regulaminu,
  - c) 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:
  - a) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych 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;
  - b) zabezpieczenia wyłącznego prawa do korzystania z miejsca postojowego wraz z wpisem do księgi wieczystej,
  - c) zabezpieczenia wyłącznego prawa do korzystania z komórki lokatorskiej wraz z wpisem do księgi wieczystej.
4. Warunki wykupu lokalu mieszkalnego zostaną szczegółowo określone w umowie przedwstępnej sprzedaży.

5. Cena netto sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie ustalona jako suma poniższych pozycji (1+2+3):
- 1) wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej przypadającego na dany lokal mieszkalny ustalona na podstawie operatu szacunkowego aktualnego na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego (wielkość udziału zostanie określona zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 737 z późn. zm)
  - 1.2) koszt przedsięwzięcia inwestycyjnego w rozumieniu § 2 pkt 17 niniejszego Regulaminu przypadający na dany lokal mieszkalny,
  - 1.3) marża zysku dla KTBS w wysokości 10 % z sumy pozycji wskazanych powyżej w punktach 1 i 2.
6. Cena netto, o której mowa w ust. 5 zostanie powiększona o kwotę należnego podatku VAT lub podatku równoważnego o ile obowiązek ich zapłaty będzie wynikał z obowiązujących przepisów prawa.
7. Na poczet ceny brutto sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną zaliczone:
- 1) kwota partycypacji,
  - 2) kwota kaucji w wysokości zwaloryzowanej zgodnie z postanowieniami § 7 ust. 5 niniejszego Regulaminu,
  - 3) spłacona przez KTBS z przychodów z czynszu najmu do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego suma rat kapitału zadłużenia w części przypadającej na dany lokal mieszkalny.
8. Uczestnik Programu jest zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z bezciężarowym 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 będą możliwe na wniosek Uczestnika Programu po uzyskaniu uprzedniej zgody KTBS, przy czym zgoda przez KTBS będzie udzielana w przypadku spełnienia przez osobę wskazaną do wstąpienia w prawa i obowiązki Uczestnika Programu wynikające z umowy partycypacji i z umowy najmu warunków określonych w § 7 ust. 1 niniejszego Regulaminu.
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 partycypacji i umowę najmu z Nowym Uczestnikiem Programu, który jest zobowiązany wnieść kwotę Partycypacji oraz kwotę stanowiącą równowartość sumy rat kapitału zadłużenia 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**

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

w.z. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Bogumi Sobuła  
Pierwszy Wiceprezydent  
Miasta Katowice

