Załącznik do uchwały nr 29/12/23

Zgromadzenia Wspólników

TBS „ZŁOTNICKI” sp. z o.o.

z dnia 11 grudnia 2023 r.

**REGULAMIN PROJEKTU „JULIUSZA 5”**

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

Niniejszy regulamin określa tryb i zasady, kryteria przydziału, zasady zawierania umów najmu oraz docelowego nabycia na własność lokali mieszkalnych w ramach Projektu „Juliusza 5” realizowanego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zduńskiej Woli przy współpracy z Miastem Zduńska Wola.

**§ 2**

**Słowniczek**

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. Regulaminie – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin Projektu „Juliusza 5” określający tryb wyboru najemców, kryteria przydziału lokali mieszkalnych, zasady zawierania umów najmu oraz docelowego nabycia własności lokali mieszkalnych;
2. TBS – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zduńskiej Woli;
3. Projekcie - należy przez to rozumieć Projekt pn. „Juliusza 5”;
4. Lokalu mieszkalnym lub lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez TBS w ramach Projektu;
5. Uczestniku Projektu – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia lub zawarła z TBS w imieniu własnym umowę najmu;
6. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez Uczestnika Projektu, będącego osobą fizyczną, samodzielnie lub wspólnie z małżonkiem/partnerem i innymi osobami stale zamieszkującymi i gospodarującymi, zwanymi dalej członkami gospodarstwa domowego;
7. Liście – należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Projektu z dokonaną przez Komisję Kwalifikacyjną oceną punktową wniosków;
8. Kaucji – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika Projektu w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i pokrycia ewentualnych szkód;
9. Osobie niepełnosprawnej - rozumie się przez to osobę niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności;
10. Komisji Kwalifikacyjnej – należy przez to rozumieć, powołaną przez TBS, Komisję Kwalifikacyjną dokonującą oceny punktowej wniosków;
11. Umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego;
12. Czynszu najmu lub czynszu – należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników TBS dla zasobów mieszkaniowych TBS wybudowanych w ramach Projektu;
13. Dochodzie – należy przez to rozumieć definicję dochodu w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.) z zastrzeżeniem, iż:
14. świadczenie wychowawcze, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2023 r. poz. 810 ze zm.) (świadczenie 500+),
15. świadczenia opiekuńcze: świadczenie pielęgnacyjne, specjalny zasiłek opiekuńczy oraz zasiłek pielęgnacyjny, o których mowa w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych,
16. dodatek pielęgnacyjny, o którym mowa w ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 ze zm.),
17. świadczenie uzupełniające, o którym mowa w ustawie z dnia 31 lipca 2019 r. o świadczeniu uzupełniającym dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji (Dz. U. z 2023 r. poz. 156 ze zm.),
18. świadczenie na pokrycie kosztów utrzymania dziecka, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1426 ze zm.),
19. pomoc dla osób usamodzielnianych, o której mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

- będą wliczane do dochodu;

1. Cenie Sprzedaży – należy przez to rozumieć cenę ustaloną zgodnie z § 12 ust. 7 Regulaminu po jakiej Uczestnik Projektu, który zawarł umowę najmu z możliwością nabycia odrębnej własności lokalu, może nabyć lokal na własność;
2. Wartość rynkowa lokalu - należy przez to rozumieć całą zaległość kredytową   
   (kapitał, odsetki) oraz pozostałe koszty TBS  poniesione w ramach realizacji   
   inwestycji ([m.in](http://m.in). wartość gruntu, nadzór inwestorski, koszty związane z procesem inwestycyjnym) w części przypadającej na dany lokal oraz część wspólną, której współwłaścicielem będzie najemca. Wartość rynkowa może ulec zmianie wyłącznie  
    w zakresie oprocentowania kredytu.

**§ 3**

**Kryteria kwalifikacji do Projektu**

Uczestnik Projektu, będący osobą fizyczną, na dzień złożenia wniosku musi spełniać łącznie następujące warunki:

1. brak zobowiązań przeterminowanych wobec TBS oraz Miasta Zduńska Wola. Warunek dotyczy również małżonka/partnera Uczestnika Projektu;
2. wniesienie wkładu własnego w wysokości co najmniej 5% kosztów budowy lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość wkładu własnego wynosi 30% kosztów budowy lokalu;
3. minimalny miesięczny dochód za 3 pełne miesiące poprzedzające miesiąc składania wniosku w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym musi przekraczać:
4. **50%** ogłoszonego ostatnio przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie łódzkim w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
5. **40%** ogłoszonego ostatnio przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie łódzkim w przypadku gospodarstwa dwuosobowego,
6. **30%** ogłoszonego ostatnio przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie łódzkim w przypadku gospodarstwa trzyosobowego,
7. **20%** ogłoszonego ostatnio przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie łódzkim w przypadku gospodarstwa czteroosobowego i większego;

4) w przypadku osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osoby wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, ubieganie się o lokal w ramach Projektu jest związane z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w odległości do 20 kilometrów od miejsca położenia zasobów TBS.

**§4**

**Tryb przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu**

1. Tryb przyjmowania wniosków o najem od Uczestników Projektu w ramach Projektu określa Regulamin.
2. Wzór wniosku o najem lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
3. Uczestnik Projektu zobowiązany jest załączyć do wniosku:
4. zobowiązanie Uczestnika Projektu do wniesienia wkładu własnego – wzór zobowiązania stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu;
5. oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego – oświadczenie stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu;
6. dowody potwierdzające dochody uzyskane przez Uczestnika Projektu i członków jego gospodarstwa domowego w okresie 3. pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku (m.in. zaświadczenia o dochodach potwierdzone przez pracodawcę, kopie decyzji o przyznaniu zasiłku, renty, emerytury, itp.);
7. oświadczenie o braku zobowiązań przeterminowanych Uczestnika Projektu wobec TBS i Miasta Zduńska Wola – oświadczenie stanowi załącznik nr 4 do Regulaminu. Oświadczenie wypełnia również małżonek/partner Uczestnika Projektu;
8. w przypadku braku prawa własności lub współwłasności do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej o charakterze mieszkalnym, jak również braku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – oświadczenie stanowiące załącznik nr 5 do Regulaminu. Oświadczenie wypełnia również małżonek/parter Uczestnika Projektu;
9. dowody potwierdzające niepełnosprawność Uczestnika Projektu lub osoby/osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego Uczestnika Projektu (jeśli dotyczy) – kserokopia orzeczenia o niepełnosprawności;
10. zobowiązanie Uczestnika Projektu/małżonka/partnera do zdania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola lub TBS w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy najmu Lokalu mieszkalnego w ramach Projektu (jeżeli dotyczy) – wzór zobowiązania stanowi załącznik nr 6 do Regulaminu;
11. oświadczenie deklarujące zawarcie umowy najmu z możliwością docelowego nabycia własności lokalu mieszkalnego – oświadczenie stanowi załącznik nr 7 do Regulaminu. Oświadczenie wypełnia również małżonek.;
12. dowody potwierdzające rozliczenie się Uczestnika Projektu z podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Zduńskiej Woli na rzecz Miasta Zduńska Wola za ostatni rok podatkowy. Dopuszcza się możliwość przedłożenia dowodów za przedostatni rok podatkowy wyłącznie w przypadku, gdy nie upłynął termin rozliczenia się z podatku dochodowego za ostatni rok podatkowy. Dowodami, o których mowa wyżej, są:
13. oryginał zaświadczenia z Urzędu Skarbowego,
14. kserokopia pierwszej strony zeznania podatkowego z potwierdzeniem wpływu do Urzędu Skarbowego w Zduńskiej Woli,
15. wydruk Urzędowego Potwierdzenia Odbioru (UPO) wraz z wydrukiem pierwszej strony rocznego zeznania podatkowego;
16. oświadczenie o wyrażeniu zgody na weryfikację przez TBS danych o stanie majątkowym, stanie zadłużenia i obciążenia majątku, w tym danych objętych tajemnicą bankową i danych, stanowiących informacje gospodarcze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2160) w dostępnych rejestrach – oświadczenie stanowi załącznik nr 8 do Regulaminu. Oświadczenie składa również małżonek/partner Uczestnika Projektu;
17. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez TBS, w celu uczestnictwa w Projekcie – oświadczenie stanowi załącznik nr 9 do Regulaminu. Oświadczenie składa również małżonek/partner Uczestnika Projektu;
18. w przypadku, o którym mowa w § 3 pkt 4 – zaświadczenie pracodawcy potwierdzające fakt podjęcia pracy przez członka gospodarstwa domowego.
19. W przypadku braków formalnych wniosku, w tym niezłożenia wymaganych załączników, Uczestnik Projektu będzie wzywany przez TBS do uzupełnienia braków w terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.
20. Uczestnik Projektu może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.
21. Ogłoszenie o naborze wniosków jest publikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Zduńska Wola oraz TBS, a także w sposób zwyczajowo przyjęty.
22. Wnioski o najem lokali przyjmowane będą w budynku TBS przy ul. Kościelnej 8 w Zduńskiej Woli.
23. Wnioski mogą być składane osobiście albo przez pełnomocnika.
24. W przypadku składania wniosku przez pełnomocnika, do wniosku niezbędne jest załączenie oryginału pełnomocnictwa udzielonego przez Uczestnika Projektu. Wniosek bez załączonego pełnomocnictwa będzie podlegał uzupełnieniu, zgodnie z ust. 4.
25. Uczestnik Projektu we wniosku jest zobowiązany wskazać czy ubiega się o zawarcie umowy najmu lokalu czy też umowy najmu lokalu z możliwością nabycia odrębnej własności lokalu.

**§ 5**

**Kryteria i tryb przyznawania lokali**

1. Decyzję o rozpoczęciu naboru dokumentów o najem lokalu mieszkalnego, w ramach Projektu, podejmuje Zarząd Spółki podając ją do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia o naborze w sposób określony w § 4 ust. 6 Regulaminu.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, określa w szczególności:
3. termin trwania naboru;
4. miejsce składania dokumentów;
5. wykaz lokali objętych naborem;
6. koszt budowy 1m2 lokalu;
7. kalkulację opłat za lokal.
8. Dokumenty o najem lokalu mieszkalnego zweryfikowane przez Zarząd Spółki pod względem formalnym w zakresie złożenia w terminie określonym w ogłoszeniu, kompletności i prawidłowości wypełnienia, przekazane zostają Komisji Kwalifikacyjnej celem dokonania oceny punktowej, zgodnie z ust. 7.
9. W przypadku stwierdzenia przez Komisję Kwalifikacyjną braków w dokumentach, o których mowa w ust. 3, zastosowanie mają postanowienia § 4 ust. 4 Regulaminu.
10. Komisja Kwalifikacyjna, o której mowa wyżej:

1) powoływana jest przez Zarząd TBS w składzie 4-7 osobowym z zapewnieniem możliwości udziału nie więcej niż 2 osób wskazanych przez Zgromadzenie Wspólników TBS oraz 2 radnych Rady Miasta Zduńska Wola;

2) pracuje w oparciu o regulamin opracowany przez Zarząd TBS.

1. Komisja tworzy projekt Listy, który zawiera dane Uczestników Projektu wraz z oceną punktową.
2. O kolejności wpisu na projekt Listy decyduje liczba punktów uzyskanych według następujących zasad punktacji:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Kryteria punktowe** | **Liczba punktów** |
| **Wkład własny** | 5% wartości kosztów budowy lokalu | 5 |
| 10% wartości kosztów budowy lokalu | 10 |
| 15% wartości kosztów budowy lokalu | 15 |
| 20% wartości kosztów budowy lokalu | 20 |
| 25% wartości kosztów budowy lokalu | 25 |
| 30% wartości kosztów budowy lokalu | 30 |
| **Niepełnosprawność** | W skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba z orzeczoną niepełnosprawnością\* | 5 |
| **Podatek dochodowy** | Rozliczenie podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Zduńskiej Woli na rzecz Miasta Zduńska Wola | 10 |
| **Zwolnienie lokalu lub brak własności lokalu mieszkalnego** | Zwolnienie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola lub TBS lub brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego  Warunek dotyczy również małżonka/partnera Uczestnika Projektu | 20 |
| **Zamieszkiwanie na terenie Miasta Zduńska Wola** | Zamieszkiwanie na terenie Miasta Zduńska Wola | 15 |
| **Deklaracja dojścia do własności** | Deklaracja zawarcia umowy najmu z docelowym nabyciem odrębnej własności lokalu mieszkalnego | 20 |

\*punkty przyznawane są niezależnie od liczby osób z orzeczeniem o niepełnosprawności w gospodarstwie domowym

1. W przypadku Uczestników Projektu, którzy uzyskali równą liczbę punktów, o pozycji na projekcie Listy decydować będzie wyższy dochód gospodarstwa domowego.
2. Spełnienie warunków określonych w § 3 Regulaminu oraz kryteriów punktowych określonych w ust. 7 winno być przez wnioskodawcę potwierdzone dokumentami. Ciężar udowodnienia spełnienia kryteriów oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów spoczywa na Uczestniku Projektu.
3. W przypadku większej liczby Uczestników Projektu niż liczba dostępnych lokali mieszkalnych w ramach naboru, Komisja Kwalifikacyjna sporządza również projekt Listy rezerwowej. Pozycje na Liście rezerwowej ustalane są w sposób określony w ust. 8.
4. Komisja Kwalifikacyjna przekazuje projekty Listy i Listy rezerwowej Zarządowi TBS celem:

1) ich zatwierdzenia i podania, w sposób określony w § 4 ust. 6 Regulaminu, do publicznej wiadomości na okres 7 dni, w trakcie których Uczestnicy Projektu mogą wnosić do Zarządu TBS uwagi i zastrzeżenia do tych projektów;

2) powiadomienia Uczestników Projektu o podaniu projektów Listy i Listy rezerwowej do publicznej wiadomości oraz o sposobie rozpatrzenia wniosku.

1. Terminowo wniesione uwagi i zastrzeżenia do projektów Listy i Listy rezerwowej rozpatruje Rada Nadzorcza TBS. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Listę i Listę rezerwową tworzy Zarząd TBS. Uchwała Rady Nadzorczej o sposobie rozpatrzenia uwag i zastrzeżeń wniesionych przez Uczestnika Projektu jest ostateczna.
2. O sposobie rozpatrzenia uwag i zastrzeżeń, Uczestnika Projektu powiadamia Zarząd TBS.
3. Kolejność wpisu na Listę decyduje o możliwości wyboru lokalu mieszkalnego w ramach Projektu. Uczestnicy Projektu będą, z zastrzeżeniem postanowień ust. 15, dokonywali wyboru lokalu mieszkalnego z puli lokali mieszkalnych pozostających do dyspozycji w ramach Projektu.
4. Uczestnicy Projektu, dla których ze względu na ograniczoną liczbę lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach Projektu nie zostaną przydzielone lokale mieszkalne, będą uprawnieni do przydziału lokalu wyłącznie w przypadku rezygnacji lub skreślenia z Listy innego Uczestnika Projektu, zgodnie z kolejnością wpisu na Liście rezerwowej.
5. Po zakończeniu przez Zarząd TBS czynności związanych z wyborem lokali przez Uczestników Projektu umieszczonych na Liście, a w drugiej kolejności na Liście rezerwowej, Zarząd TBS podaje do publicznej wiadomości na okres 7 dni, w sposób określony w § 4 ust. 6 Regulaminu, Listę z przyporządkowaniem lokali poszczególnym Uczestnikom Projektu.
6. W przypadku wycofania przez Uczestnika Projektu deklaracji zawarcia umowy najmu z docelowym nabyciem odrębnej własności lokalu mieszkalnego po złożeniu wniosku i jego ocenie, wniosek zostanie na nowo oceniony przez Komisję i zależnie od zaistniałego przypadku, adekwatnie do przyznanych po jego weryfikacji punktów, Uczestnik Projektu może zostać umieszczony na Liście lub Liście rezerwowej, zgodnie z postanowieniami ust. 12-16.

**§ 6**

**Wkład własny**

1. Uczestnik Projektu zobowiązany jest do wniesienia wkładu własnego w wysokości zadeklarowanej we wniosku.
2. Uczestnik Projektu może dokonać zmiany wysokości zadeklarowanej wysokości wkładu własnego, z zastrzeżeniem, że zmiana może obejmować tylko podwyższenie wysokości wkładu własnego określonego we wniosku.
3. Wkład własny wnoszony jest przez Uczestnika Projektu najpóźniej na dzień poprzedzający dzień zawarcia umowy najmu z TBS. Brak wniesienia wkładu własnego przez Uczestnika Projektu stanowi podstawę do odstąpienia przez TBS od zawarcia umowy i skreślenia Uczestnika Projektu z Listy.

**§ 7**

**Kaucja**

1. Uczestnik Projektu jest zobowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego. Kaucja wnoszona jest najpóźniej na dzień poprzedzający zawarcie umowy najmu z TBS.
2. Kaucja stanowi:
3. przy partycypacji wynoszącej **5%** kosztu budowy lokalu: 6-krotność miesięcznego czynszu;
4. przy partycypacji wynoszącej **10%** kosztu budowy lokalu: 5-krotność miesięcznego czynszu;
5. przy partycypacji wynoszącej **15%** kosztu budowy lokalu: 4-krotność miesięcznego czynszu;
6. przy partycypacji wynoszącej **20%** kosztu budowy lokalu: 3-krotność miesięcznego czynszu;
7. przy partycypacji wynoszącej **25%** kosztu budowy lokalu: 2-krotność miesięcznego czynszu;
8. przy partycypacji wynoszącej **30%** kosztu budowy lokalu: 1-krotność miesięcznego czynszu.
9. Z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, po rozwiązaniu umowy najmu, kaucja będzie podlegała zwrotowi na wniosek najemcy, w kwocie odpowiadającej kaucji pobranej przez TBS.
10. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i oddania tego lokalu do dyspozycji TBS, potwierdzonego pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym.
11. TBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty kaucji należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w ramach Projektu 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.

**§ 8**

**Umowa najmu lokalu mieszkalnego**

1. Przed zawarciem umowy najmu, Uczestnik Projektu zobowiązany będzie do wniesienia kaucji określonej w § 7 Regulaminu oraz wkładu własnego określonego w § 6 Regulaminu.
2. W przypadku, gdy sytuacja materialna i faktyczna Uczestnika Projektu wpisanego na Listę lub osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego, uległa zmianie pomiędzy dniem złożenia wniosku, a dniem zawarcia umowy i w związku z tym nie spełnia on warunków określonych w § 3 Regulaminu, TBS zastrzega sobie prawo do odmowy zawarcia umowy najmu lokalu. Wpłacona przez Uczestnika Projektu kaucja oraz wkład własny zostaną zwrócone w terminie 7 dni od dnia złożenia przez TBS oświadczenia o odmowie zawarcia umowy najmu lokalu.
3. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieokreślony.
4. Wydanie lokalu następuje w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Wydanie lokalu będzie następowało na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez TBS i Uczestnika Projektu.
5. Odmowa objęcia lokalu przez Uczestnika Projektu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez TBS i wykreślenia Uczestnika Projektu z Listy. Zwrot wpłaconego wkładu własnego i kaucji następuje w trybie ust. 2.
6. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia, przeróbki, adaptacje tylko za zgodą TBS wyrażoną na piśmie. TBS nie dokonuje zwrotu wartości nakładów na te ulepszenia, przeróbki i adaptacje.
7. Wykonanie prac budowlanych w postaci przebudowy przez najemcę elementów konstrukcyjnych lub wewnętrznych instalacji bez zgody TBS stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
8. W przypadku rozwiązania umowy w trybie ust. 7, TBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Uczestnikowi Projektu poczynionych na lokal mieszkalny nakładów, a Uczestnik Projektu może zostać zobowiązany przez TBS do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego.
9. Z Uczestnikiem Projektu zawierana jest umowa najmu bądź umowa najmu z możliwością docelowego nabycia własności lokalu mieszkalnego po spłacie kredytu na budowę lokali mieszkalnych przez TBS.

**§ 9**

**Podnajem i działalność gospodarcza**

1. Uczestnik Projektu jest uprawniony do podnajmu albo oddania do bezpłatnego używania lokalu mieszkalnego lub jego części na cele mieszkaniowe, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody od TBS wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. TBS nie wyraża zgody Uczestnikowi Projektu na podnajem lokalu mieszkalnego lub jego części na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, ani na zarejestrowanie w lokalu działalności gospodarczej przez Uczestnika Projektu lub osoby zgłoszone przez Uczestnika Projektu do wspólnego zamieszkiwania do czasu docelowego nabycia własności lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku niespełnienia przez Uczestnika Projektu, warunków o których mowa w ust. 1-2, TBS zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

**§ 10**

**Czynsz**

1. Z tytułu zawartej umowy najmu lokalu, najemca będzie zobowiązany do uiszczania czynszu najmu w wysokości ustalonej uchwałą Zgromadzenia Wspólników TBS.
2. Oprócz czynszu najemca lokalu będzie ponosił opłaty z tytułu dostaw do lokalu mediów i usług niezależnych od TBS m.in. zaliczki na poczet ogrzewania, zaliczki na poczet zużywanej wody i kanalizacji, odbiór odpadów.
3. Uczestnik Projektu zobowiązany będzie do zawarcia we własnym zakresie umowy z dostawcą energii elektrycznej, Internetu, itp. oraz rozliczania się z ww. dostawcami mediów.
4. Czynsz najmu jest przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz w przypadku umów najmu z możliwością nabycia odrębnej własności lokalu – na spłatę kredytu (kapitału wraz z odsetkami) zaciągniętego na realizację inwestycji.

**§ 11**

**Wypowiedzenie umowy najmu**

1. Wypowiedzenie umowy najmu zawartej z osobą fizyczną może nastąpić z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz z przyczyn określonych w Regulaminie.
2. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i zajmowania lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, dotychczasowy najemca będzie zobowiązany do płacenia TBS odszkodowania do dnia opróżnienia lokalu w wysokości ustalonej uchwałą Zgromadzenia Wspólników TBS.
3. Nadwyżka płaconego przez Uczestnika Projektu odszkodowania, o którym mowa w ust. 2, ponad czynsz najmu nie będzie zaliczona na poczet wykupu lokalu mieszkalnego.

**§ 12**

**Wykup lokalu mieszkalnego**

1. Uczestnikowi Projektu, który zawarł umowę najmu z możliwością nabycia odrębnej własności lokalu, będzie przysługiwało prawo wykupu (nabycia prawa własności) najmowanego lokalu mieszkalnego po spłacie kredytu przez TBS zaciągniętego na realizację inwestycji.
2. Warunkiem wykupu lokalu mieszkalnego jest brak zobowiązań Uczestnika Projektu wobec TBS z tytułu najmu lokalu.
3. Celem wykupu lokalu, Uczestnik Projektu będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia woli wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku złożenia przez Uczestnika Projektu, o którym mowa w ust. 1, oświadczenia o woli wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego, TBS będzie zobowiązany do przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie w ciągu 12 miesięcy od dnia złożenia ww. oświadczenia woli przez Uczestnika Projektu, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
5. Uczestnik Projektu jest zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany lokal mieszkalny, kosztów sporządzenia aktu notarialnego oraz zapłaty podatków i opłat związanych z wykupem lokalu mieszkalnego.
6. Warunki wykupu lokalu mieszkalnego zostaną szczegółowo określone w umowie przedwstępnej sprzedaży.
7. Cena sprzedaży zostanie ustalona zgodnie z następującą formułą: wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wraz z rynkową wartością udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany lokal pomniejszone o wartość wkładu własnego wniesionego przez Uczestnika Projektu oraz uiszczoną w czynszu część kapitału kredytu spłaconego przez TBS.
8. Do wyliczonej, zgodnie z ust. 7, kwoty netto należy dodać kwotę należnego podatku VAT lub podatku równoważnego (o ile wystąpi).

**§ 13**

**Rozwiązanie umowy najmu**

1. W przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy najmu kwota wkładu własnego będzie zwracana według następujących zasad:
2. Uczestnikowi Projektu zostanie zwrócona kwota wkładu własnego w wartości nominalnej (bez waloryzacji), w następującej wysokości:
3. do 5 lat trwania umowy najmu: 90% wniesionego kapitału,
4. od 5 do 10 lat trwania umowy najmu: 80% wniesionego kapitału,
5. od 10 do 15 lat trwania umowy najmu: 75% wniesionego kapitału,
6. powyżej 15 lat trwania umowy najmu: 70% wniesionego kapitału;
7. w każdym przypadku kwota wkładu własnego podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu zawartej z TBS, w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, naprawienia szkód wyrządzonych w lokalu, które nie zostaną pokryte w kaucji.
8. Zwrot wkładu własnego nastąpi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego przez Uczestnika Projektu.

**§ 14**

**Utrata uprawnienia do wykupu lokalu mieszkalnego wynikająca z umowy najmu**

Uczestnik Projektu, który zawarł umowę najmu z możliwością nabycia odrębnej własności lokalu, traci uprawnienie do wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego:

1. w przypadku wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn, o których mowa w § 11 ust. 1 Regulaminu;
2. w przypadku podnajmu albo oddania do bezpłatnego używania lokalu mieszkalnego lub jego część na cele mieszkaniowe bez pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody TBS;
3. w przypadku podnajmowania albo oddania do bezpłatnego użytkowania lokalu mieszkalnego lub jego części na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w lokalu.

**§ 15**

**Cesja praw i obowiązków**

1. Cesja praw i obowiązków z umowy najmu będzie możliwa wyłącznie po uzyskaniu zgody TBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez osobę wstępującą warunków określonych w § 3 Regulaminu.
2. Do wstępowania spadkobierców Uczestnika Projektu w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu zastosowanie mają obowiązujące w dacie otwarcia spadku przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 16**

**Ponowne oddanie lokalu w najem lub jego zbycie**

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu z Uczestnikiem Projektu przed upływem terminu, o którym mowa w § 12 ust. 1 Regulaminu, TBS może zawrzeć umowę najmu tego lokalu z nowym Uczestnikiem Projektu, który jest zobowiązany wnieść, na dzień zawarcia umowy najmu, kwotę wkładu własnego oraz kaucję.
2. Nowy Uczestnik Projektu zobowiązany jest spełniać warunki określone w § 3 Regulaminu.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu, przysługuje TBS prawo sprzedaży lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.
4. Zawarcie umowy najmu z nowym Uczestnikiem Projektu może nastąpić na rzecz osób spełniających warunki określone w § 3 Regulaminu.

**§ 17**

**Najem miejsca postojowego**

1. Miejsca postojowe wybudowane w ramach Projektu nie będą podlegały sprzedaży, pozostaną własnością TBS.
2. Uczestnicy Projektu jak i inne osoby, będą miały możliwość wynajmu miejsca postojowego od TBS.
3. Pierwszeństwo najmu miejsca postojowego przysługiwać będzie najemcom lokalu mieszkalnego.
4. Z tytułu zawartej umowy najmu na najem miejsca postojowego, Najemca będzie zobowiązany do uiszczania czynszu najmu w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu TBS.
5. Zasady wynajmu miejsc postojowych będą się odbywały wg regulaminu wynajmu miejsc postojowych zatwierdzonego przez TBS.

**§ 18**

**Postanowienia końcowe**

1. W przypadku niedostatecznej liczby wniosków złożonych w pierwszym naborze może zostać ogłoszony kolejny nabór.
2. Szczegółowe warunki najmu oraz wykupu lokalu mieszkalnego zostaną określone w umowie najmu.
3. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, w szczególności ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawa o własności lokali, Kodeks cywilny oraz Kodeks spółek handlowych.