

REGULAMIN

zawierania umów partycypacji oraz najmu lokali mieszkalnych budowanych na zasadach partycypacji w zasobach Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lesznie

Niniejszy regulamin stosowany jest przy zawieraniu umów partycypacji oraz wynajmie mieszkań budowanych na zasadach partycypacji, stanowiących własność Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Lesznie, zwanego dalej GTBS Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ I

Komisja kwalifikacyjna

§ 1

Niniejszy regulamin ustala tryb rozpatrywania i kryteria kwalifikacji wniosków o udział w partycypacji oraz o uzyskanie prawa wynajmowania mieszkania w zasobach mieszkaniowych GTBS Sp. z o.o.

§ 2

1. Komisję powołuje Zgromadzenie Wspólników.
2. Obsługę techniczną posiedzeń Komisji zapewnia Zarząd.
3. Komisja jest czteroosobowa i składa się z dwóch osób wskazanych przez Zarząd i dwóch osób wskazanych przez Gminę Miejską Leszno.
4. Przewodniczącego Komisji wyznacza Zgromadzenie Wspólników.

§ 3

1. Pracami komisji kieruje jej Przewodniczący.
2. Przewodniczący Komisji jest odpowiedzialny za merytoryczne i organizacyjne przygotowanie posiedzeń.
3. Przewodniczący ma obowiązek zawiadomienia o posiedzeniu wszystkich członków Komisji.
4. Posiedzenie Komisji jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej trzech członków.

5. Posiedzenia Komisji są niejawne.
6. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie.
7. Komisja wyraża swoje stanowisko w postaci uchwał, które w jej imieniu podpisuje Przewodniczący.
8. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, decyduje głos Przewodniczącego.

§ 4

1. W przypadku posiadania przez GTBS Sp. z o.o. lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu Zarząd Spółki zwraca się pisemnie do Prezydenta Miasta Leszna, aby przedstawił w terminie czternastu dni listę osób fizycznych lub prawnych proponowanych jako kandydatów na uczestników lub najemców mieszkań Spółki.
2. Listę kandydatów na uczestników lub najemców mieszkań Spółki przedstawia Komisji także Zarząd Spółki w tym samym terminie.
3. Po upływie czternastodniowego terminu Przewodniczący zwołuje posiedzenie Komisji, która rozpatruje obydwie listy wymienione w pkt 1 i pkt 2.
4. Komisja ma obowiązek dokonać oceny każdego kandydata na uczestnika lub najemcę.
5. Komisja bada kompletność przedstawionych przez kandydata dokumentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Kandydatury osób, które nie przedstawiły Komisji kompletnych dokumentów nie są rozpatrywane.
7. Komisja rozpatrując kandydatury na uczestników lub najemców sporządza dla każdego z nich indywidualny arkusz oceny, na którym dokonuje opisu przeprowadzonych czynności oraz swoją decyzję wraz z uzasadnieniem.
8. Lokal mieszkalny z zasobów Spółki może być wynajęty tylko kandydatowi, którego dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza norm określonych w art. 30 ust. 1 pkt 2a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Tekst Jedn. D.U. 2017r. poz. 79 ze zmianami – dalej jako „ustawa”).
9. Komisja bierze również pod uwagę kryteria jakie dla kandydatów na najemców lokali mieszkalnych określa uchwała Rady Miejskiej w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Leszno oraz trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej, a także inne priorytety społeczne jak np.:

- a) rodziny młode bez realnych szans na zakup własnego mieszkania,
 - b) rodziny wielodzietne mieszkające w warunkach szczególnie uciążliwych (duże zagęszczenie, brak podstawowego wyposażenia technicznego, mieszkanie przewidziane do rozbiórki itp.),
 - c) rodziny zmuszone do zmiany miejsca zamieszkania, ze względu na poszukiwanie pracy.
10. Przy kwalifikowaniu kandydatów do najmu określonej kategorii mieszkania obowiązują normy zawarte w rozporządzeniu wykonawczym wydanym na podstawie ustawy, o której mowa w pkt 8 niniejszego paragrafu.
 11. Komisja sporządza listę zakwalifikowanych kandydatów na uczestników lub najemców i przekazuje ją niezwłocznie Zarządowi Spółki.
 12. Uchwały Komisji są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu.
 13. Zarząd Spółki nie może odmówić zawarcia umowy uczestnictwa lub najmu z kandydatem wskazanym przez Komisję, z zastrzeżeniem § 26 Aktu założycielskiego Spółki.
 14. W przypadku gdy ilość osób zakwalifikowanych jest większa od ilości mieszkań, o przyznaniu mieszkania decyduje kolejność złożenia kompletnego i właściwie wypełnionego wniosku.
 15. W przypadku, gdy osoba, która została zakwalifikowana przez Komisję na uczestnika danego mieszkania, złoży wniosek o zmianę tego mieszkania na większe, wniosek taki powinien zostać ponownie rozpatrzony przez Komisję.

§ 5

1. Członkowie Komisji mają obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich wiadomości dotyczących kandydatów na uczestników i najemców, które uzyskali w związku z udziałem w pracach Komisji.
2. Dokumenty Komisji przechowywane są przez GTBS Sp. z o.o. w taki sposób, aby nie miały do nich dostępu osoby niepowołane.

ROZDZIAŁ II

Partycypacja

§ 6

1. Pod pojęciem „partycypacji w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych przez GTBS Sp. z o.o.” rozumie się udział w finansowaniu budowy konkretnego

lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną lub prawną albo przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, zwaną dalej Partycypantem, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej samej lub osób wskazanych przez nią. Poprzez partycypację w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego Partycypant uzyskuje prawo do dysponowania lokalem mieszkalnym, czyli prawo do pozostawiania Najemcą tego lokalu (dla zasobu umożliwiającego łączenie tych funkcji), wskazywania Najemców oraz do dysponowania prawami wynikającymi z umowy partycypacji.

2. Pod pojęciem kwoty partycypacji rozumie się sumę kosztów uczestnictwa Partycypanta w finansowaniu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy partycypacji realizowanego w ramach konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

§ 7

1. Stroną umowy partycypacji dla każdego Partycypanta jest zawsze Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Umowę partycypacji w imieniu GTBS Sp. z o.o. zawiera Zarząd Spółki.
2. Pod pojęciem Partycypanta rozumie się osobę fizyczną lub prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która poprzez zawarcie umowy partycypacji uczestniczy w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej samej lub osób wskazanych przez nią. Podmioty, które mogą być Partycypantami w kosztach budowy lokali mieszkalnych określa ustawa.
3. Partycypantem może być jedna osoba lub małżonkowie. W wypadku, gdy Partycypant pozostaje w związku małżeńskim zawarcie, zmiana i wypowiedzenie umowy partycypacji jest uzależnione od pisemnej zgody współmałżonka, jeżeli nie jest on stroną umowy partycypacji.
4. Pod pojęciem Pierwotnego Partycypanta rozumie się osobę fizyczną lub prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która poprzez zawarcie umowy partycypacji uczestniczy w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych na etapie ich realizacji, dokonując wpłaty kwoty partycypacji na rzecz GTBS Sp. z o.o. dla danego lokalu mieszkalnego. Wpłata kwoty partycypacji przez Pierwotnego Partycypanta jest jego podstawowym obowiązkiem wynikającym z umowy partycypacji. Umowę partycypacji zawartą przez Pierwotnego Partycypanta określa się w niniejszym regulaminie także nazwą „Pierwotna umowa partycypacji”. Odpowiednio, kwotę partycypacji wpłaconą przez Pierwotnego Partycypanta określa się w niniejszym regulaminie jako „pierwotną kwotę partycypacji” lub „nominalną kwotę partycypacji.”

5. Pod pojęciem Ustępującego Partycypanta rozumie się osobę fizyczną lub prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która rezygnuje z uczestnictwa w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, wobec czego wypowiada umowę partycypacji i przekazuje prawa i obowiązki wynikające z umowy Następcy Partycypanta.
6. Pod pojęciem Następcy Partycypanta rozumie się każdą następującą po Ustępującym Partycypancie osobę fizyczną lub prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która przejmuje prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji na skutek rezygnacji Ustępującego Partycypanta lub śmierci Partycypanta.

§ 8

1. Wskazanie Następcy Partycypanta przez Ustępującego Partycypanta następuje zawsze w formie pisemnej w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy od daty złożenia wypowiedzenia umowy partycypacji. Powinno ono zawierać:
 - a) dane Następcy Partycypanta (dla osób fizycznych: imię i nazwisko, numer dowodu osobistego, numer PESEL), (dla osób prawnych: Nazwa podmiotu, NIP, REGON);
 - b) aktualny adres zamieszkania lub siedziby firmy Następcy Partycypanta;
 - c) zapis „Niniejszym wskazuję jako Partycypanta”;
 - d) czytelny podpis Ustępującego Partycypanta.Druk „Wskazanie Następcy Partycypującego” jest dostępny w siedzibie GTBS Sp. z o.o. lub na jej stronie internetowej www.gtbs.leszno.pl
2. Nie złożenie przez Ustępującego Partycypanta pisma wskazującego jego Następcę w przewidzianym regulaminem terminie skutkuje każdorazowo przejściem przez GTBS Sp. z o.o.:
 - a) obowiązku wskazania Następcy Partycypanta;
 - b) obowiązku rozliczenia się z Ustępującym Partycypantem na zasadach tego regulaminu;
 - c) odpowiedzialności za lokal mieszkalny oraz wszelkich praw do dysponowania tym lokalem z dniem upływu terminu wypowiedzenia umowy partycypacji.

§ 9

1. W przypadku śmierci Partycypanta prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji przechodzą na jego spadkobierców.
2. Spadkobiercy Partycypanta zobowiązani są w terminie sześciu miesięcy od daty śmierci Partycypującego wskazać osobę, która zawrze z GTBS Sp. z o.o. umowę partycypacji.

Wskazanie odbywa się na zasadach określonych w § 8 punkt 1 niniejszego regulaminu. Do dokumentu „Wskazanie Następcy Partycypującego” należy dołączyć prawomocne postanowienie sądu w sprawie nabycia spadku po zmarłym Partycypancie lub inny równorzędny akt urzędowy stwierdzający osoby uprawnione do spadku po zmarłym Partycypancie.

3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w punkcie 2 tego paragrafu stosuje się zasady określone w § 8 punkt 2 niniejszego regulaminu. W rozliczeniu kwoty partycypacji potrąca się zobowiązania ciążące na lokalu.
4. W przypadku, gdy kwota zobowiązań ciążących na lokalu mieszkalnym jest wyższa od kwoty partycypacji pozostającej do rozliczenia z GTBS Sp. z o. o., Spadkobiercy lub osoba Następcy Partycypanta przez nich wskazana są zobowiązani solidarnie do ich pokrycia.

§ 10

1. Po oddaniu lokalu mieszkalnego w najem Partycypant może pisemnie wypowiedzieć umowę partycypacji w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy partycypacji jest równoczesne rozwiązanie umowy najmu lokalu będącego przedmiotem partycypacji oraz opróżnienie lokalu.
3. Partycypant może bez zgody GTBS Sp. z o.o. dokonać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z umowy partycypacji na rzecz wskazanego przez siebie podmiotu zwanego Następcą Partycypanta.
4. Partycypant i jego Następca są zobowiązani do pisemnego zawiadomienia GTBS Sp. z o.o. o dokonaniu cesji w terminie jednego miesiąca od jej przeprowadzenia. W pisemnym zawiadomieniu należy podać:
 - imię i nazwisko Następcy Partycypanta (nazwa);
 - adres zamieszkania (adres siedziby);
 - datę cesji.
5. W razie wypowiedzenia umowy partycypacji na podstawie ust. 1 Partycypantowi należy się zwrot kwoty partycypacji, obliczonej na zasadach przyjętych w art. 29a ust. 3 ustawy.

§ 11

1. Partycypant może pisemnie wypowiedzieć umowę partycypacji na etapie przygotowania każdej inwestycji (przed oddaniem mieszkania w najem) z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. O wypowiedzeniu umowy partycypacji Partycypant jest zobowiązany zawiadomić GTBS Sp. z o.o. pisemnie.
3. W sytuacji wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności leżących po stronie Partycypanta GTBS Sp. z o.o. zwróci kwotę partycypacji obliczoną według zasad zawartych w umowie partycypacji, w ciągu 30 dni od daty upływu terminu wypowiedzenia umowy partycypacji.

§ 12

1. GTBS Sp. z o.o. ma prawo wypowiedzenia umowy partycypacji zawartej z Partycypantem na etapie przygotowań każdej nowej inwestycji w terminie jednomiesięcznym ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w każdym przypadku zaistnienia czynników uniemożliwiających realizację planowanej inwestycji.
2. O wypowiedzeniu umowy partycypacji GTBS Sp. z o. o. jest zobowiązane zawiadomić Partycypanta pisemnie.
3. W sytuacji wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności opisanych w punkcie 1 niniejszego paragrafu GTBS Sp. z o.o. zwróci kwotę partycypacji powiększoną o odsetki liczone od daty wpłaty partycypacji jak dla lokaty jednomiesięcznej w banku, w którym zostały zdeponowane wpłaty partycypacji, z tytułu dysponowania tą kwotą w okresie trwania umowy.
4. Kwota obliczona zgodnie z punktem 3 tego paragrafu zostanie przekazana na konto wskazane przez Partycypanta w terminie 30 dni od zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy partycypacji.
5. W razie wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności leżących po stronie Partycypanta GTBS Sp. z o.o. zwróci kwotę partycypacji obliczoną według zasad zawartych w umowie partycypacji, w ciągu 30 dni od daty upływu terminu wypowiedzenia umowy partycypacji.

§ 13

1. Zarząd Spółki dla każdego zadania inwestycyjnego określa indywidualne warunki partycypacji, w tym w szczególności:
 - Wartość kwoty partycypacji,
 - Zasady wpłat kwot partycypacji,

- Zasady dysponowania lokalem.
 - Prawa i obowiązki stron umowy o partycypację.
2. Umowę partycypacji w imieniu GTBS Sp. z o.o. zawiera każdorazowo Zarząd Spółki.
 3. Umowa partycypacji zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Na żądanie którejkolwiek strony umowa powinna zostać zawarta w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
 4. Indywidualne warunki partycypacji muszą być zgodne z niniejszym regulaminem.
 5. GTBS Sp. z o.o. dla każdej inwestycji nie finansowanej środkami Banku Gospodarstwa Krajowego ma prawo opracować odmienne warunki partycypacji od opisanych w tym regulaminie pod warunkiem ich akceptacji przez Radę Nadzorczą i opublikowania w BIP-ie GTBS Sp. z o.o. w nieprzekraczalnym terminie jednego miesiąca od rozpoczęcia naboru zainteresowanych partycypacją w kosztach tej inwestycji.
 6. Przed zawarciem umowy partycypacji dla projektowanych budynków Partycypant jest zobowiązany do:
 1. Zapoznania się z:
 - a) projektowaną lokalizacją wybranego budynku i lokalu mieszkalnego;
 - b) projektowanym układem funkcjonalnym osiedla;
 - c) projektowanym układem funkcjonalnym mieszkania;
 - d) planowanym standardem wykończenia i wyposażenia lokalu.
 2. Złożenia stosownych oświadczeń o zapoznaniu się z założeniami projektu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
 7. Przed zawarciem umowy partycypacji dla budynków istniejących Następca Partycypanta zobowiązany jest do zapoznania się z:
 - a) architekturą budynku,
 - b) lokalizacją budynku i układem funkcjonalnym osiedla,
 - c) wybranym lokalem mieszkalnym, standardem jego wykonania i wyposażenia.
 8. Przed zawarciem umowy partycypacji Partycypant jest zobowiązany do zapoznania się z warunkami dotyczącymi zasad udziału finansowego w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego i złożenia stosownego oświadczenia.

§ 14

Lokal mieszkalny najmowany na zasadach partycypacji może być użytkowany wyłącznie jako mieszkanie i nie przewiduje się możliwości zmiany jego sposobu użytkowania.

§ 15

Stosuje się różne warunki partycypacji w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych w zależności od czasu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz źródeł jego finansowania.

ROZDZIAŁ III

Najem

§ 16

1. Najemcą lokalu mieszkalnego może być wyłącznie osoba fizyczna.
2. Najemca, a także osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, muszą spełniać warunki określone w ustawie z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 1995 Nr 133 poz. 654 tj. Dz.U. 2017 poz. 79) , a mianowicie:
 - a) w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu, nie przekracza:
 - 110 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 165 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 205 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 240 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 240 % w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym
 - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w woj. wielkopolskim oraz współczynnika 1,2.
3. GTBS Sp. z o.o. 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 osoba ta udokumentuje, że zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów GTBS Sp. z o.o., w których znajduje się lokal, o którego najem się ubiega.

§17

1. Najemca jest zobowiązany składać GTBS Sp. z o.o. raz na dwa lata w terminie do 31 maja danego roku deklarację o przeciętnym miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować GTBS Sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkaniowego.
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązany/a, na żądanie GTBS Sp. z o.o., przedstawić zaświadczenie właściwego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. W przypadku:
 - a) niezłożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w pkt. 1, wykazania w deklaracji dochodów przekraczających wysokość określoną w § 16 pkt 2b niniejszego regulaminu lub uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Spółka może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy.
 - b) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą GTBS Sp. z o.o. wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% (słownie: dwieście procent) czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
4. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2017 poz. 180) oraz akty wykonawcze do tej ustawy, dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości tych dodatków.
5. Umowa najmu lokalu zawierana przez GTBS Sp. z o.o. może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia, oraz tryb i warunki zwrotu regulują właściwe przepisy.
6. Zasady najmu stosowane w GTBS Sp. z o.o. nie uregulowane aktem założycielskim Spółki, reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71, p. 733 z późn. zmianami) w części dotyczącej mieszkań o czynszach regulowanych. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do Spółki maksymalna wysokość czynszu regulowanego

za wynajem nie może być większa w skali roku niż 5% (słownie: pięć procent) wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według przepisów wydanych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71, p. 733 z późn. zmianami).

7. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników i są kalkulowane tak, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
8. Wysokość czynszów powinna być zróżnicowana w zależności od czynników mających wpływ na wartość użytkową mieszkania takich jak:
 - a) położenie budynku,
 - b) kategoria mieszkania,
 - c) położenie mieszkania w budynku,
 - d) stan techniczny budynku,
 - e) niższe zasiedlenie od zasiedlenia początkowego przewidzianego w odrębnych przepisach.

§ 18

1. Najemców lokali budowanych na zasadach partycypacji wskazuje każdorazowo Partycypant.
2. Korzystanie z prawa wskazywania najemcy lokalu objętego umową przez Partycypanta odbywa się każdorazowo za pośrednictwem GTBS Sp. z o.o.
3. Wskazanie Najemcy następuje w formie pisemnej lub w umowie partycypacji lub na wniosku złożonym w siedzibie Spółki w oryginale, podpisanym przez Partycypanta.
4. Wniosek, o którym mowa w punkcie 3 niniejszego paragrafu musi zawierać, co najmniej:
 - Dane osobowe Najemcy (imię i nazwisko, numer dowodu osobistego, numer PESEL);
 - Aktualny adres zamieszkania Najemcy;
 - Zapis: „Niniejszym wskazuję jako Najemcę”;
 - Zapis: „Proszę o rozwiązanie umowy najmu zawartej dnia (tu data umowy) z Panem/Panią (tu imię i nazwisko Najemcy).” Zapis ten umieszcza się wyłącznie w sytuacji, gdy lokal będący przedmiotem najmu jest zamieszkały.
 - Czytelny podpis Partycypanta.

Druk „Wskazanie Najemcy” jest dostępny w siedzibie Spółki bądź na jej stronach internetowych: www.gtbs.leszno.pl.

5. Partycypant jest obowiązany złożyć wniosek, o którym mowa w punkcie 3, w ciągu 14 dni do daty poinformowania go przez GTBS Sp. z o.o. o zakończeniu inwestycji, przez co rozumie

się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny.

6. Komisja podejmuje decyzję o zgodzie na zawarcie umowy najmu z osobą wskazaną we wniosku, o którym mowa w punkcie 3, w ciągu 14 dni od daty złożenia wniosku.
7. Osoba wskazana przez Partycypanta we wniosku i zaakceptowana przez Komisję jako najemca lokalu, ma 30 dni na zawarcie z GTBS Sp. z o.o. umowy najmu, licząc od dnia poinformowania jej o decyzji Komisji.
8. Umowę najmu mieszkania w imieniu GTBS Sp. z o.o. zawiera każdorazowo Zarząd Spółki.
9. Umowa najmu mieszkania zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
10. Podstawą do zawarcia umowy najmu z Najemcą jest:
 - a) kwestionariusz;
 - b) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
 - c) deklaracja o dochodach za rok poprzedzający złożenie wniosku od wszystkich osób przewidzianych do wspólnego zamieszkania oraz (do wglądu) rozliczenie roczne z dochodów w/w osób w formie formularza PIT za ostatni rok;
 - d) wpłata kaucji za lokal mieszkalny.

§ 19

1. Najemca obowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości dziewięćmiesięcznego czynszu za najmowany lokal mieszkalny, obowiązującego na dzień zawarcia umowy najmu.
2. Wpływ kaucji na konto GTBS Sp. z o.o. umożliwia podpisanie umowy najmu lokalu oraz formalne jego przekazanie, które odbywa się w drodze protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy lokalu każdorazowo podpisują upoważniony pracownik GTBS Sp. z o.o. oraz Najemca.
4. Na pisemne żądanie Partycypanta przekazanie lokalu mieszkalnego może odbyć się przy jego uczestnictwie. W takim wypadku protokół zdawczo – odbiorczy winien również podpisać Partycypant.

§ 20

1. W przypadku, gdy Partycypant bądź osoba Najemcy wskazana przez Partycypanta nie podpisze umowy najmu, Partycypant zobowiązany jest uiszczać przypadający na ten lokal czynsz i opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokalu według aktualnie obowiązujących stawek.

2. W przypadku, gdy Partycypant nie wskaże Najemcy, zobowiązany jest uiszczać przypadający na ten lokal czynsz i opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokalu według aktualnie obowiązujących stawek.
3. W przypadku każdorazowego rozwiązania umowy najmu Partycypant ma prawo do wskazania nowego Najemcy, przy czym do czasu zawarcia każdej kolejnej umowy najmu ciąży na nim obowiązek uiszczania przypadającego na ten lokal czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem według aktualnie obowiązujących stawek.
4. W przypadku, gdy Najemca lokalu mieszkalnego w ciągu trzech kolejnych miesięcy nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu, Partycypant, na pisemne wezwanie GTBS Sp. z o.o., jest zobowiązany do uregulowania wszelkich zobowiązań Najemcy wobec GTBS Sp. z o.o. i uiszczanie bieżącego, przypadającego na ten lokal czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu według aktualnie obowiązujących stawek.
5. W przypadku, gdy po upływie miesiąca od wezwania Partycypanta do uregulowania zaległości, Najemca i Partycypant nie uregulują ich, umowa partycypacji może zostać rozwiązana przez GTBS Sp. z o.o. bez wypowiedzenia oraz bez obowiązku zwrotu nakładów poniesionych na wykończenie lokalu mieszkalnego pod klucz oraz ulepszenia w nim poczynione (jeśli umowa partycypacji lub najmu taką możliwość przewiduje). W takiej sytuacji rozliczenie kwoty partycypacji następuje na zasadach opisanych w § 21 tego regulaminu, przy czym z kwoty partycypacji pozostającej do rozliczenia pomiędzy stronami tej umowy potrąca się zobowiązania ciążące na lokalu.
6. W przypadku zaistnienia innych okoliczności leżących po stronie Najemcy uzasadniających rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia, umowa partycypacji może zostać również rozwiązana przez GTBS Sp. z o.o. bez wypowiedzenia oraz bez obowiązku zwrotu nakładów poniesionych na wykończenie lokalu mieszkalnego i ulepszenia w nim poczynione. W takiej sytuacji rozliczenie kwoty partycypacji następuje na zasadach opisanych w § 21 tego regulaminu, przy czym z kwoty partycypacji pozostającej do rozliczenia pomiędzy stronami tej umowy potrąca się zobowiązania ciążące na lokalu.
7. W przypadku, gdy Partycypant w trakcie trwania umowy najmu ze wskazanym przez niego Najemcą, wskaże innego Najemcę i zobowiąże GTBS Sp. z o.o. do zawarcia z nim umowy najmu, Partycypant zobowiązany jest do wskazania lokalu zastępczego dla Najemcy, którego umowa ma być rozwiązana. Lokal zastępczy musi zostać wskazany w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy od daty złożenia wypowiedzenia umowy najmu.
8. Odstąpienie od warunku opisanego w powyższym ustępie jest możliwe wyłącznie w sytuacji złożenia przez dotychczasowego Najemcę lokalu oświadczenia, że rezygnuje z przysługującego mu prawa do lokalu zastępczego. Oświadczenie takie dotychczasowy Najemca składa w formie

pisemnej w siedzibie Spółki w terminie nie późniejszym niż data upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu. Druk oświadczenia jest dostępny w siedzibie Spółki bądź na jej stronie internetowej www.gtbs.leszno.pl.

9. Jeżeli najemca pozostaje w związku małżeńskim oświadczenie opisane w powyższym punkcie składa również współmałżonek.
10. W przypadku nie wskazania przez Partycypanta lokalu zastępczego dla Najemcy, którego umowa ma być wypowiedziana w sytuacji, gdy Najemca nie złoży oświadczenia o rezygnacji z prawa do lokalu zastępczego, Partycypant traci prawo do wskazania nowego Najemcy do czasu wskazania lokalu zastępczego.

§ 21

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis ustępowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - f) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - h) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Przed wydaniem lokalu Najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
 4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
 5. Przed opróżnieniem lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
 6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem punktu 4 niniejszego paragrafu i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
 7. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
 8. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
 9. Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
 10. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, Najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 22

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego Najemcę, Wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu w zakresie pozostającym własnością Wynajmującego.
3. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - a) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
 - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - c) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 23

Niniejszy regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na posiedzeniu w dniu 9.03.2018r.