

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 najmu mieszkań, stanowiących własność Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Lesznie, zwanego dalej GTBS Sp. z o. o. lub zamiennie Spółką.

Niniejszy regulamin opracowany został zgodnie z obowiązującym prawem, w szczególności w zgodzie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (wcześniej pod tytułem: o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego), zwana dalej ustawą.

ROZDZIAŁ I

Komisja kwalifikacyjna

§ 1

W celu realizacji zadań, związanych z kwalifikacją osób do zawarcia umowy partycypacji oraz umowy najmu powołuje się Komisję Kwalifikacyjną zwaną dalej Komisją.

§ 2

Powoływanie i skład Komisji

1. Komisję powołuje Zgromadzenie Wspólników. W jej skład wchodzi dwóch przedstawicieli Spółki oraz dwóch przedstawicieli Gminy Miejskiej Leszno. Członkowie Komisji mogą być w każdym czasie odwołani przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Komisja powoływana jest na czas nieokreślony.
3. Obsługę techniczną posiedzeń Komisji zapewnia Zarząd Spółki.
4. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
5. Przewodniczącego Komisji wyznacza Zgromadzenie Wspólników.

§ 3

Zasady i przebieg pracy Komisji

1. Pracami Komisji kieruje jej Przewodniczący.
2. Przewodniczący Komisji jest odpowiedzialny za merytoryczne i organizacyjne przygotowanie posiedzeń.
3. Przewodniczący Komisji ma obowiązek zawiadomienia o posiedzeniu wszystkich jej członków.
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 decyzji.
8. Stanowisko wyrażone w decyzji podejmowane jest zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, decyduje głos Przewodniczącego.

§ 4

Obowiązek zachowania tajemnicy

1. Członkowie Komisji mają obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich wiadomości dotyczących kandydatów na uczestników i najemców, które uzyskali w związku z pracą 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

§ 5

Partycypacja to udział finansowy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Partycypacja daje prawo do najmu lokalu lub do wskazania

najemcy lokalu oraz do dysponowania prawami i obowiązkami wynikającymi z umowy partycypacji.

§ 6

Tryb i kryteria wyłaniania kandydatów na partycypantów

1. Pod pojęciem partycypanta rozumie się osobę fizyczną lub prawną, która zawarła ze Spółką umowę partycypacji.
2. Partycypantem może zostać:
 - a) Gmina Miejska Leszno, która korzysta z prawa pierwszeństwa,
 - b) osoba fizyczna, której wniosek o zawarcie umowy partycypacji został zakwalifikowany przez Komisję. Osoby preferowane to osoby składające wniosek w sprawie partycypacji z założeń, że będą jego najemcami.
 - c) inne osoby i podmioty zgodnie z ustawą.
3. Partycypantem lokalu mieszkalnego może być jedna lub kilka osób fizycznych.
4. Komisja rozpatrując kandydatury dokonuje oceny formalnej wniosków. O kolejności rozpatrywania wniosków decyduje dzień i godzina złożenia kompletnego wniosku.
5. Komisja sporządza dla każdego z kandydatów indywidualny arkusz oceny.
6. Kandydatury osób, które nie przedstawiły Komisji kompletnych dokumentów nie są rozpatrywane.
7. Komisja sporządza listę zakwalifikowanych kandydatów i przekazuje ją niezwłocznie Zarządowi Spółki.
9. Decyzje Komisji są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu.
10. Osoby, których wnioski zostały rozpatrzone bez przydziału lokalu zostają wpisane na listę rezerwową.
11. W sytuacji, gdy do podpisania umowy z osobą zakwalifikowaną przez Komisję nie dojdzie, prawo podpisania umowy nabywa osoba z listy rezerwowej według kolejności:
 - 1) kolejność wniosku na dane mieszkanie;
 - 2) kolejność wniosku na daną wielkość mieszkania;
 - 3) kolejność wniosku na pozostałe wielkości mieszkań.
12. W przypadku, gdy osoba, która została zakwalifikowana złoży wniosek o jego zmianę, wniosek taki powinien zostać ponownie rozpatrzony przez Komisję, skutkuje to tym, że wniosek traktowany jest jak nowy wniosek.
13. Osoby zakwalifikowane przez Komisję do zawarcia umowy partycypacji zostaną niezwłocznie poinformowane przez Zarząd Spółki o decyzji komisji.

14. Zarząd Spółki określi termin podpisania przedmiotowej umowy, przy czym termin ten nie może być dłuższy niż 60 dni od dnia podjęcia decyzji przez Komisję.
15. W sytuacji, gdy osoba zakwalifikowana nie podpisze przedmiotowej umowy w wyznaczonym terminie, Spółka może wyznaczyć dodatkowy termin do jej podpisania z zastrzeżeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu decyzja Komisji w przedmiocie zakwalifikowania danej osoby zostanie uchylona.

§ 7

Umowa partycypacji

1. Stroną umowy jest Spółka (w imieniu której umowę zawiera Zarząd) oraz partycypant (który został wyłoniony zgodnie z § 6 Regulaminu).
2. Umowa zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Na żądanie którejkolwiek strony, umowa będzie zawarta w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym lub w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia umowy w formie szczególnej ponosi strona, która domaga się jej zawarcia w takiej formie.
3. Prawa i obowiązki partycypantów lokalu mieszkalnego są równe bez względu na wysokość ich udziału w kwocie partycypacji.
4. Przed zawarciem umowy partycypacji:
 - 1) dla projektowanych lokali mieszkalnych kandydat na partycypanta jest zobowiązany do 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) dla budynków istniejących kandydat na 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.
 - 3) kandydat na partycypanta jest zobowiązany do zapoznania się z warunkami dotyczącymi zasad udziału finansowego w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz do złożenia wniosku o zawarcie umowy partycypacji,

- 4) kandydat na partycypanta przyjmuje do wiadomości, że lokal mieszkalny najmowany na zasadach partycypacji może być użytkowany wyłącznie jako mieszkanie i nie przewiduje się możliwości zmiany jego sposobu użytkowania.
- 5) Zarząd Spółki określa warunki partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w zależności od czasu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz źródeł jego finansowania, w tym w szczególności:
 - wartość kwoty partycypacji,
 - zasady wpłat kwot partycypacji,
 - zasady dysponowania lokalem,
 - prawa i obowiązki stron umowy o partycypację.
- 6) Indywidualne warunki umowy partycypacji muszą być zgodne z niniejszym regulaminem.
- 7) Kwota partycypacji jest pobierana w wysokości ustalonej przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Termin wniesienia kwoty partycypacji i jej wysokość są ustalane w umowie partycypacji.
- 8) W przypadku zawierania kolejnej umowy partycypacji na dany lokal mieszkalny kwota partycypacji pobrana od kolejnego partycypanta winna być równa wysokości kwoty partycypacji należnej do zwrotu poprzedniemu Partycypantowi. Zwrot kwoty partycypacji następuje po zawarciu umowy z nowym partycypantem, jednakże nie później niż w terminie określonym w ustawie.
- 9) Partycypant ma obowiązek w terminie do 14 dni od wezwania go przez Spółkę do wskazania najemcy lokalu mieszkalnego.
- 10) W przypadku nowo wybudowanych lokali mieszkalnych Spółka informuje partycypanta i najemcę o dacie rozpoczęcia naliczania czynszu.
- 11) Partycypant jest zobowiązany do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu (według aktualnie obowiązujących stawek) w sytuacji:
 - a) zawarcia umowy najmu,
 - b) do czasu podpisania umowy ze wskazanym najemcą,
 - c) gdy nie wskaże najemcy,
 - d) gdy pomimo wskazania najemcy najemca nie podpisze umowy najmu,
 - e) w przypadku rozwiązania umowy najmu do czasu podpisania umowy z nowym najemcą.

- 12) Kwota partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o nieuregulowane, wymagalne zobowiązania Partycypanta - m. in. wskazane w pkt 11, wynikające z tytułu najmu lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, opłat związanych z korzystaniem z lokalu tj. czynszu i opłat eksploatacyjnych, koszty przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego oraz szkody wyrządzone w lokalu z winy najemcy, które nie zostaną pokryte z kaucji.
- 13) W przypadku śmierci partycypanta prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji przechodzą na jego spadkobierców.

§ 8

Wypowiedzenie umowy partycypacji przez partycypanta

1. Partycypant może wypowiedzieć umowę w formie pisemnej:
 - a) po oddaniu lokalu mieszkalnego do użytku - z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (przy czym Spółka zastrzega możliwość skrócenia ww. okresu na wniosek partycypanta),
 - b) na etapie przygotowania każdej inwestycji (przed oddaniem mieszkania w najem) – z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, na warunkach określonych w umowie . (Spółka ma uprawnienie do skrócenia lub wskazania innego terminu na wniosek partycypanta).
2. Warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy partycypacji najmowanego lokalu jest równoczesne rozwiązanie umowy najmu oraz opróżnienie lokalu.
3. W sytuacji wypowiedzenia umowy przez partycypanta, Spółka zwróci kwotę partycypacji obliczoną według zasad zawartych w umowie partycypacji oraz zgodnych z przepisami ustawy.
4. Szczegóły wypowiedzenia określa umowa partycypacji.

§ 9

Wypowiedzenie umowy partycypacji przez GTBS Sp. z o.o.

1. GTBS Sp. z o. o. ma prawo do wypowiedzenia umowy w terminie jednomiesięcznym ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia czynników uniemożliwiających realizację planowanej inwestycji.

2. GTBS Sp. z o. o. ma obowiązek i prawo do wypowiedzenia umowy w terminie jednomiesięcznym ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia udokumentowanego naruszenia warunków określonych w umowie lub ustawie.
3. O wypowiedzeniu umowy Spółka jest zobowiązana zawiadomić partycypana na piśmie.
4. W sytuacji wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1, Spółka zwróci kwotę partycypacji powiększoną o odsetki liczone od daty jej wpłaty, zgodnie z oprocentowaniem rachunku, na którym zostały zdeponowane.
5. Kwota obliczona zgodnie z ust. 4 zostanie przekazana na konto wskazane przez partycypana w terminie 30 dni od zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy partycypacji.
6. W sytuacji wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 2, Spółka zwróci kwotę partycypacji rozliczoną zgodnie z umową i ustawą.

§ 10

Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji

1. Partycypan może bez zgody GTBS Sp. z o. o. dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji na rzecz wskazanego przez siebie najemcę jeżeli jest:
 - a) pracodawcą,
 - b) osobą prawną z wyłączeniem zawartym w art. 29 ust. 2 ustawy.
2. Partycypan, jeżeli jest osobą fizyczną lub osobą prawną wymienioną art. 29 ust. 2 ustawy nie może bez zgody GTBS Sp. z o. o. dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji na rzecz wskazanego przez siebie najemcę.
3. W przypadku kiedy dotychczasowy partycypan chce przenieść swoje prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji na osobę trzecią zobowiązany jest złożyć do Zarządu Spółki pisemny wniosek o udzielenie zgody na dokonanie cesji. Zgoda udzielana jest na piśmie.
4. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji wymaga formy pisemnej umowy cesji oraz zawarcia aneksu do umowy partycypacji.

ROZDZIAŁ III

Najem

§ 11

Tryb i kryteria wyłaniania kandydatów na najemców

1. Wskazanie najemcy następuje w formie pisemnej na druku podpisanym przez uczestnika i złożonym przez niego w siedzibie Spółki.
2. Kandydat na najemcę musi spełniać warunki określone w ustawie.
3. Kandydat na najemcę jest zobowiązany osobiście złożyć w siedzibie Spółki wniosek o zawarcie umowy najmu wraz z wymaganymi załącznikami.
4. Osoby, których wnioski zawierają braki formalne są wzywane do ich uzupełnienia.
5. Wniosek wskazany w ust. 3 podlega ocenie Komisji.
6. Wnioski niekompletne nie podlegają ocenie.
7. Komisja sporządza dla każdego z kandydatów indywidualny arkusz oceny.
8. Komisja sporządza listę zakwalifikowanych kandydatów i przekazuje ją niezwłocznie Zarządowi Spółki.
9. Decyzje Komisji są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu.
10. Osoby zakwalifikowane przez Spółkę do zawarcia umowy najmu są zobowiązane do jej podpisania w terminie nie dłuższym niż 14 dni, od dnia zawiadomienia.
11. W sytuacji, gdy osoba zawiadomiona nie podpisze przedmiotowej umowy w wyznaczonym terminie, Spółka może wyznaczyć dodatkowy termin do jej podpisania z zastrzeżeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu decyzja Komisji w przedmiocie zakwalifikowania danej osoby zostaje uchylona.
12. W przypadku nie podpisania umowy najmu ze wskazanym kandydatem na najemcę w wyznaczonym terminie, Uczestnik ma obowiązek w terminie do 14 dni od wezwania go przez Spółkę do wskazania kolejnego kandydata na najemcę lokalu mieszkalnego.
13. W przypadku braku najemcy lokalu mieszkalnego w okresie przekraczającym 3 miesiące od pierwszego wezwania do wskazania najemcy, o którym mowa w pkt. 12, następuje rozwiązanie umowy uczestnictwa ze skutkiem na koniec kolejnego miesiąca po wypowiedzeniu umowy.

§ 12

Umowa najmu

1. Umowę w imieniu GTBS Sp. z o. o. zawiera Zarząd lub osoba przez niego upoważniona.
2. Umowa zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Z tytułu zawartej umowy najemca będzie zobowiązany do płacenia czynszu w wysokości ustalonej w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

4. Wysokość czynszu może 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.
5. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę. Szczegółowe zapisy dotyczące wypowiedzenia określa umowa.
6. Po rozwiązaniu umowy, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest zapłacić Spółce odszkodowanie za korzystanie z lokalu. Szczegóły i jego wysokość określa umowa.

§ 13

Kaucja

1. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu.
2. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz warunki jej zwrotu regulują właściwe przepisy prawa oraz umowa.
3. Spółce przysługuje prawo potrącenia z kwoty kaucji należności z tytułu najmu lokalu, z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych w lokalu i zużycia elementów wyposażenia lokalu).

§ 14

Obowiązki i Uprawnienia Stron

1. Do podstawowych obowiązków najemcy należy:
 - a) użytkowanie lokalu w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu lokalu mieszkalnego w szczególności oznacza to m.in.: uzyskanie zgody na piśmie od wynajmującego na dokonywanie przeróbek i ulepszeń w wynajmowanym lokalu (z zastrzeżeniem ustępu 3),

- b) stosowanie się do porządku domowego,
 - c) dbanie i chronienie przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania,
 - d) regulowanie czynszu w wysokości i terminie określonym w umowie,
 - e) utrzymywanie lokalu we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym,
 - f) dokonywanie napraw we własnym zakresie i na własny koszt, jeżeli uszkodzenia powstały z jego winy,
 - g) udostępnianie lokalu upoważnionym osobom niezwłocznie - w sytuacji awarii wywołujących szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, w celu jej usunięcia, jak również udostępnianie lokalu wynajmującemu (po wcześniejszym ustaleniu terminu) w celu dokonania okresowego (a w szczególnie uzasadnionych przypadkach) również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac, w celu wykonania tych prac.
2. Wynajmujący obowiązany jest:
 - a) zapewnić sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem,
 - b) utrzymywać budynek w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - c) utrzymać w należyтым stanie porządek i czystość pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenia lokalu.
 3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę bez pisemnej zgody wynajmującego i przywrócenia stanu poprzedniego, albo zatrzymać te ulepszenia bez odszkodowania.
 4. Szczegółowe obowiązki i uprawnienia stron określa umowa.

ROZDZIAŁ IV

Zasady pozostałe

§ 15

1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym regulaminie zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa oraz postanowienia Umowy Spółki.
2. Wszelkie dokumenty złożone Spółce przechowywane są w celu ich udostępnienia osobom upoważnionym.