

**REGULAMIN**  
**weryfikacji oświadczeń o dochodach oraz ustalania czynszu wolnego w zasobach mieszkaniowych**  
**Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

**I. Słowniczek**

- a) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy *Regulamin weryfikacji oświadczeń o dochodach oraz ustalania czynszu wolnego w zasobach mieszkaniowych Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.*;
- b) **PTBS / Spółce** – należy przez to rozumieć Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Poznaniu;
- c) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 79, ze zm.);
- d) **Umowie Spółki** – należy przez to rozumieć umowę spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Poznaniu;
- e) **Lokalu Mieszkalnym / Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w zasobach PTBS;
- f) **Komisji Kwalifikacyjnej** – należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną ds. najmu Lokali Mieszkalnych działającą w Spółce;
- g) **Najemcy** - należy przez to rozumieć osobę, która zawarła ze Spółką umowę najmu Lokalu Mieszkalnego;
- h) **Zaświadczenie z urzędu skarbowego / Zaświadczenie** – należy przez to rozumieć zaświadczenie wystawione przez właściwy miejscowo urząd skarbowy o wysokości dochodów uzyskanych przez Najemcę lub zaświadczenie wystawione przez właściwy miejscowo urząd skarbowy o wysokości dochodów uzyskanych przez osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok, w którym składane jest Zaświadczenie.
- i) **Czynsz regulowany** – czynsz najmu zatwierdzany przez Zgromadzenie Wspólników obowiązujący:
  - dla umów najmu dotyczących wszystkich zasobów lokalowych Spółki zawartych do dnia 24.10.2015 r. oraz
  - dla umów najmu dotyczących zasobów KFM zawartych od dnia 25.10.2015 r.
- j) **Czynsz podstawowy** – czynsz najmu zatwierdzany przez Zgromadzenie Wspólników obowiązujący dla umów najmu zawartych od dnia 25.10.2015 r. dotyczących zasobów pozostałych przeznaczonych na wynajem oraz zasobów pozostałych przeznaczonych na wynajem z dojściem do własności.

**II. Zasady ogólne**

- 1. PTBS ustalając stawkę czynszu najmu dla Lokali Mieszkalnych uwzględni spełnienie przez Najemcę kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy lub kryteriów określonych we właściwych regulaminach dotyczących zasobów lokalowych, w tym w regulaminach programów mieszkaniowych.
- 2. Z uwagi na źródło finansowania inwestycji, zasoby lokalowe PTBS dzielą się na:
  - a) zasoby lokalowe wybudowane ze środków KFM, zwane także „**zasobami KFM**”, tj. Lokale Mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. (kredyty udzielone ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego);
  - b) zasoby lokalowe pozostałe przeznaczone na wynajem, tj. Lokale Mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania innego niż kredyt udzielony przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. (kredyty udzielone ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego) lub innego niż rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego, zwane dalej „**zasobami pozostałymi przeznaczonymi na wynajem**”;
  - c) zasoby lokalowe przeznaczone na wynajem z dojściem do własności, tj. Lokale Mieszkalne zrealizowane w ramach indywidualnych programów mieszkaniowych, w ramach których Najemca może wykupić Lokal na własność po upływie okresu ustalonego w umowie najmu, zwane dalej „**zasobami pozostałymi przeznaczonymi na wynajem z dojściem do własności**”;

3. Z uwagi na termin zawarcia umowy najmu, zasoby lokalowe PTBS dzielą się na:
  - a) Lokale, w przypadku których umowy najmu zostały zawarte do dnia 24.10.2015 r. (włącznie),
  - b) Lokale, w przypadku których umowy najmu zostały zawarte począwszy od dnia 25.10.2015 r.
4. Zakres zastosowania postanowień niniejszego Regulaminu w odniesieniu do poszczególnych zasobów PTBS obrazuje poniższa tabela:

|   | <b>umowa najmu zawarta do dnia<br/>24.10.2015 r. (włącznie)</b> | <b>umowa najmu zawarta od dnia<br/>25.10.2015 r.</b> |
|---|---|--|
| <b>Zasoby KFM</b>   | <b>postanowienia pkt. 9 – 22<br/>pkt. 54– 60</b>                | <b>postanowienia pkt. 23 – 35<br/>pkt. 54 – 60</b>   |
| <b>Zasoby pozostałe przeznaczone<br/>na wynajem</b>                   | <b>postanowienia pkt. 9 – 22<br/>pkt. 54 – 60</b>               | <b>postanowienia pkt. 36 – 44<br/>pkt. 54 – 60</b>   |
| <b>Zasoby przeznaczone na<br/>wynajem z dojściem do<br/>własności</b> | <b>n/d</b>  | <b>postanowienia pkt. 45 – 53<br/>pkt. 54 – 60</b>   |

5. W trakcie trwania umowy najmu lub w przypadku bezumownego korzystania z Lokalu spełnienie kryteriów, o których mowa w pkt. 1 podlega weryfikacji przez PTBS na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
6. Weryfikacja następuje w oparciu o deklaracje składane przez Najemców.
7. Deklaracje składane przez Najemców są rejestrowane przez Spółkę zgodnie z datą wpływu, przy czym w przypadku deklaracji doręczanych PTBS za pośrednictwem operatora publicznego lub innego operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. - Prawo pocztowe 12 czerwca 2003 r. (Dz.U. z 2016 r., poz. 1113 ze zm.), o dacie wpływu decyduje data nadania deklaracji w placówce operatora.
8. W razie złożenia Spółce deklaracji, która zawiera braki formalne, Spółka wzywa Najemcę do poprawienia lub uzupełnienia deklaracji w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem uznania, że Najemca deklaracji nie złożył. Jeżeli Najemca uzupełni braki formalne deklaracji w wyznaczonym przez Spółkę terminie, uznaje się, że deklaracja została złożona terminowo. W razie zaistnienia przyczyn uniemożliwiających Najemcy uzupełnienie braków w wyznaczonym terminie z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy, deklaracja może zostać uznana za złożoną terminowo, pod warunkiem uzupełnienia przez Najemcę braków niezwłocznie po ustaniu przesłanek uniemożliwiających dokonanie tego w wyznaczonym terminie.

### III. Zasady szczególne dotyczące umów najmu zawartych do 24.10.2015 r.

9. W przypadku umów najmu zawartych do dnia 24.10.2015 r. (włącznie) Najemca Lokalu Mieszkalnego jest obowiązany składać PTBS raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, prawidłowo wypełniony druk deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, a nadto jest zobowiązany niezwłocznie informować PTBS o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
10. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego Najemcy (suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez Najemcę oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania) w roku poprzedzającym rok, w którym składana jest deklaracja nie może przekraczać wysokości 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie wielkopolskim, o więcej niż:
  - a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

11. W przypadku gdy z deklaracji wynika, iż dochód gospodarstwa domowego przekracza limity, o których mowa w pkt. 10 Regulaminu, stosuje się następujące zasady:
- a) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o nie więcej niż 10%, PTBS nie wypowiada dotychczasowej stawki czynszu ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników Spółki zgodnie z art. 28 Ustawy („Czynsz regulowany”),
  - b) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o więcej niż 10%, lecz mniej niż 100%, PTBS niezwłocznie wypowiada dotychczasową stawkę Czynszu regulowanego, wprowadzając czynsz zwiększony proporcjonalnie do przekroczenia progu dochodowego (dalej określanej „czynsz wolny”),
  - c) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o 100 % i więcej - PTBS niezwłocznie wypowiada dotychczasową stawkę czynszu, wprowadzając czynsz wolny w wysokości 200% stawki Czynszu regulowanego.

Wypowiedzenie stawki czynszu, o którym mowa w lit. b) i c) następuje z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

12. W przypadku, o którym mowa w pkt 11 lit. b) czynsz wolny ustalany jest w oparciu o następujący wzór:

$$CW = (CR \times PWP) + CR$$

gdzie:

**CW** - czynsz wolny

**CR** - aktualna stawka Czynszu regulowanego

**PWP** - procentowy wskaźnik przekroczenia limitu dochodowego, o którym mowa w pkt. 11 Regulaminu

13. W przypadku gdy Najemca nie złoży deklaracji lub złoży deklarację po dniu 30 kwietnia danego roku, PTBS niezwłocznie wypowiada Najemcy dotychczasową stawkę czynszu i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% stawki Czynszu regulowanego. Wypowiedzenie stawki czynszu następuje z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
14. Jeżeli Najemca w przypadku, o którym jest mowa w pkt 13 doręczy Spółce w okresie wypowiedzenia Zaświadczenie z urzędu skarbowego i jednocześnie z Zaświadczenia tego będzie wynikać, iż dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają limitów dochodowych określonych w pkt. 10, przesłanki do zastosowania czynszu wolnego ustają. W takim przypadku PTBS niezwłocznie cofnie oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu i wprowadzi stawkę Czynszu regulowanego. W przypadku akceptacji przez Najemcę cofnięcia wypowiedzenia PTBS, wypowiedzenie traktuje się jako niebyłe.
15. Jeśli Najemca złoży Zaświadczenie z urzędu skarbowego po upływie terminu wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu i jednocześnie z Zaświadczenia tego będzie wynikać, iż dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają limitów określonych w pkt 10, PTBS wypowie niezwłocznie stawkę czynszu wolnego i wprowadzi ponownie stawkę Czynszu regulowanego.
16. W przypadku gdy z Zaświadczenia będzie wynikać, iż dochody gospodarstwa domowego Najemcy, któremu Spółka wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu przekraczają dopuszczalne limity dochodowe określone w pkt. 10, PTBS stosuje odpowiednio zasady, o których mowa w pkt. 11 Regulaminu.



17. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, PTBS wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z Lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
18. W przypadku, gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, PTBS niezwłocznie wypowiada mu umowę najmu w części dotyczącej czynszu i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% stawki Czynszu regulowanego.
19. W celu weryfikacji oświadczeń złożonych w deklaracji, Spółce przysługuje prawo wezwania Najemcy do przedstawienia Zaświadczeń z urzędu skarbowego dotyczących Najemcy i osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania. Na przedstawienie Zaświadczeń Spółka wyznacza Najemcy termin 60-dniowy, liczony od dnia doręczenia wezwania Spółki. W przypadku osób, które osiągnęły wiek emerytalny dopuszcza się przedstawienie zeznania podatkowego lub odpowiedniego dokumentu wystawionego przez ZUS. Właściwy dokument lub jego kserokopia pozostaje w aktach Spółki.
20. W przypadku niedostarczenia przez Najemcę Zaświadczeń, o których mowa w pkt. 19 w terminie wyznaczonym przez Spółkę, PTBS niezwłocznie wypowiada Najemcy dotychczasową stawkę czynszu i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% stawki Czynszu regulowanego.
21. Kaucja jest waloryzowana w oparciu o stawkę Czynszu regulowanego, zatwierdzonego przez Zgromadzenie Wspólników PTBS.
22. W odniesieniu do umów najmu, w stosunku do których w trakcie trwania stosunku najmu wyłączono weryfikację oświadczeń o dochodach na mocy właściwego regulaminu dotyczącego zasobu mieszkaniowego, w tym regulaminu programu mieszkaniowego, przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się.

#### **IV. Zasady szczególne dotyczące umów najmu Lokali Mieszkalnych z zasobów KFM zawartych od 25.10.2015 r.**

23. W przypadku umów najmu zawartych od dnia 25.10.2015 r. (włącznie) Najemca Lokalu Mieszkalnego jest obowiązany składać PTBS raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, prawidłowo wypełniony druk deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, a nadto jest zobowiązany niezwłocznie informować PTBS o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
24. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego Najemcy (suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez Najemcę oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania) w roku poprzedzającym rok, w którym składana jest deklaracja nie może przekraczać wysokości 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie wielkopolskim, o więcej niż:
  - a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
25. W przypadku gdy Najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w pkt.24, PTBS wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego (tj. Czynsz regulowany ustalony przez Zgromadzenie Wspólników) za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w pkt. 24. Wypowiedzenie stawki czynszu następuje z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

26. W przypadku gdy Najemca nie złoży deklaracji lub złoży deklarację po dniu 31 maja danego roku, PTBS niezwłocznie wypowiada najemcy dotychczasową stawkę czynszu i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% stawki Czynszu regulowanego. Wypowiedzenie stawki czynszu następuje z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
27. Jeżeli Najemca w przypadku, o którym jest mowa w pkt. 26 doręczy Spółce w okresie wypowiedzenia Zaświadczenie z urzędu skarbowego i jednocześnie z Zaświadczenia tego będzie wynikać, iż dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają limitów dochodowych określonych w pkt. 24, PTBS niezwłocznie cofnie oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu i wprowadzi stawkę Czynszu regulowanego. W przypadku akceptacji przez najemcę cofnięcia wypowiedzenia PTBS, wypowiedzenie traktuje się jako niebyłe.
28. Jeśli Najemca złoży Zaświadczenie po upływie terminu wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu i jednocześnie z Zaświadczenia tego będzie wynikać, iż dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają limitów dochodowych określonych w pkt 24, PTBS wypowie niezwłocznie stawkę czynszu wolnego i wprowadzi ponownie stawkę Czynszu regulowanego.
29. W przypadku gdy z Zaświadczenia będzie wynikać, iż dochody gospodarstwa domowego Najemcy, któremu PTBS wypowiedział dotychczasową stawkę czynszu przekraczają limity dochodowe określone w pkt. 24, Spółka stosuje odpowiednio zasadę, o której mowa w pkt. 25 Regulaminu.
30. W przypadku, o którym mowa w pkt. 25 Regulaminu, PTBS może, na wniosek Najemcy, skrócić wskazany w pkt. 23 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez Najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej w pkt. 24, Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.
31. W przypadku gdy Najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w pkt. 24, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w pkt 24, Spółka wypowiada umowę najmu.
32. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, PTBS wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z Lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
33. W przypadku, gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, PTBS niezwłocznie wypowiada mu umowę najmu w części dotyczącej czynszu i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% stawki Czynszu regulowanego.
34. W celu weryfikacji oświadczeń złożonych w deklaracji Spółce przysługuje prawo do wezwania Najemcy do przedstawienia Zaświadczeń z urzędu skarbowego dotyczących Najemcy i osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania. Na przedstawienie Zaświadczeń Spółka wyznacza Najemcy termin 60-dniowy, liczony od dnia doręczenia wezwania Spółki. W przypadku osób, które osiągnęły wiek emerytalny dopuszcza się przedstawienie zeznania podatkowego lub odpowiedniego dokumentu wystawionego przez ZUS. Właściwy dokument lub jego kserokopia pozostaje w aktach Spółki.
35. W przypadku nie dostarczenia przez Najemcę Zaświadczeń, o których mowa w pkt. 34, w terminie wyznaczonym przez Spółkę, PTBS niezwłocznie wypowiada Najemcy dotychczasową stawkę czynszu i wprowadza czynsz wolny w wysokości 200% stawki Czynszu regulowanego.

**V. Zasady szczególne dotyczące umów najmu Lokali Mieszkalnych z zasobów pozostałych przeznaczonych na wynajem zawartych od 25.10.2015 r.**

36. Najemca Lokalu Mieszkalnego jest obowiązany składać w terminie określonym we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu mieszkaniowego, w tym w regulaminie programu mieszkaniowego, prawidłowo wypełniony druk deklaracji, a nadto jest zobowiązany niezwłocznie informować PTBS o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
37. Począwszy od dnia 25.10.2015 r. Lokale Mieszkalne PTBS z zasobów pozostałych przeznaczonych na wynajem są udostępniane Najemcom w ramach umowy najmu z prawem do rabatu na następujących warunkach:
- a) z tytułu zawartej umowy najmu Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu najmu w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników PTBS (tzw. Czynsz podstawowy), z zastrzeżeniem lit. b) i c),
  - b) po podpisaniu umowy najmu PTBS przyznaje Najemcy rabat w wysokości 50% Czynszu podstawowego,
  - c) w celu utrzymania prawa do rabatu w wysokości 50% Czynszu podstawowego i płacenia w całym okresie najmu czynszu po rabacie Najemca jest zobowiązany do spełnienia warunków określonych we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu mieszkaniowego, w tym w regulaminie programu mieszkaniowego, w szczególności do składania deklaracji.
38. W przypadku przekroczenia limitów dochodowych określonych we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu mieszkaniowego, w tym w regulaminie programu mieszkaniowego, stosuje się następujące zasady:
- a) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o nie więcej niż 10% - rabat, o którym mowa w pkt. 37 lit. b) nie jest zmniejszany,
  - b) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o więcej niż 10% lecz mniej niż 100% - rabat, o którym mowa w pkt. 37 lit. b) jest zmniejszany proporcjonalnie do wielkości przekroczenia (o procent odpowiedni do procentowo określonego przekroczenia),
  - c) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o 100% i więcej - Najemca jest zobowiązany do zapłaty Czynszu podstawowego.
39. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z pozostałych warunków, określonych we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu mieszkaniowego, w tym w regulaminie programu mieszkaniowego, Najemca traci prawo do rabatu i jest zobowiązany do zapłaty Czynszu podstawowego począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym tego warunku nie spełnił.
40. Utrata prawa do rabatu nie wymaga wypowiedzenia stawki czynszu najmu i jest potwierdzana przez PTBS w formie zawiadomienia.
41. Na wniosek Najemcy, który utracił prawo do rabatu w całości lub w części, PTBS może przywrócić rabat, na zasadach określonych we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu mieszkaniowego, w tym w regulaminie programu mieszkaniowego.
42. W celu weryfikacji oświadczeń złożonych w deklaracji Spółce przysługuje prawo wezwania Najemcy do przedstawienia Zaświadczeń z urzędu skarbowego, dotyczących Najemcy i osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania. Na przedstawienie Zaświadczeń Spółka wyznacza Najemcy termin 60-dniowy, liczony od dnia doręczenia wezwania Spółki. W przypadku osób, które osiągnęły wiek emerytalny dopuszcza się przedstawienie zeznania podatkowego lub odpowiedniego dokumentu wystawionego przez ZUS. Właściwy dokument lub jego kserokopia pozostaje w aktach Spółki.
43. W przypadku nie dostarczenia przez Najemcę Zaświadczeń, o których mowa w pkt. 42, w terminie wyznaczonym przez Spółkę, Najemca traci prawo do rabatu i jest zobowiązany do zapłaty Czynszu podstawowego począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął termin, o którym mowa w pkt 42.

44. W odniesieniu do umów najmu, w stosunku do których w trakcie trwania stosunku najmu wyłączono weryfikację oświadczeń o dochodach na mocy właściwego regulaminu dotyczącego zasobu mieszkaniowego, w tym regulaminu programu mieszkaniowego przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się.

#### **VI. Zasady szczególne dotyczące umów najmu Lokali Mieszkalnych z zasobów pozostałych przeznaczonych na wynajem z dojściem do własności zawartych od 25.10.2015 r.**

45. Najemca Lokalu Mieszkalnego jest obowiązany składać w terminie określonym we właściwym regulaminie programu mieszkaniowego, prawidłowo wypełniony druk deklaracji, a nadto jest zobowiązany niezwłocznie informować PTBS o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na obszarze wskazanym przez właściwy regulamin programu mieszkaniowego.
46. Począwszy od dnia 25.10.2015 r. Lokale Mieszkalne z zasobów pozostałych przeznaczonych na wynajem z dojściem do własności są udostępniane Najemcom w ramach najmu z prawem do rabatu, na następujących warunkach:
- a) z tytułu zawartej umowy najmu Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu najmu w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników PTBS (tzw. Czynsz podstawowy), z zastrzeżeniem lit. b) i c),
  - b) po podpisaniu umowy najmu PTBS przyznaje Najemcy rabat w wysokości 50% Czynszu podstawowego,
  - c) w celu utrzymania prawa do rabatu w wysokości 50% Czynszu podstawowego i płacenia w całym okresie najmu czynszu po rabacie Najemca jest zobowiązany do spełnienia warunków określonych we właściwym regulaminie programu mieszkaniowego, w szczególności do składania deklaracji.
47. W przypadku przekroczenia limitów dochodów określonych we właściwym regulaminie programu mieszkaniowego, stosuje się następujące zasady:
- a) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o nie więcej niż 5% - rabat, o którym mowa w pkt. 46 lit. b), nie jest zmniejszany,
  - b) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o więcej niż 5% lecz mniej niż 100% - rabat, o którym mowa w pkt. 46 lit. b) jest zmniejszany proporcjonalnie do wielkości przekroczenia (o procent odpowiedni do procentowo określonego przekroczenia),
  - c) w przypadku przekroczenia górnej granicy dopuszczalnych dochodów o 100% i więcej - Najemca jest zobowiązany do zapłaty Czynszu podstawowego.
48. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z pozostałych warunków, określonych we właściwym regulaminie programu mieszkaniowego, Najemca traci prawo do rabatu i jest zobowiązany do zapłaty Czynszu podstawowego. Termin rozpoczęcia naliczania Czynszu podstawowego określa właściwy regulamin programu mieszkaniowego.
49. Utrata prawa do rabatu nie wymaga wypowiedzenia stawki czynszu najmu i jest potwierdzana przez PTBS w formie zawiadomienia.
50. Na wniosek Najemcy, który utracił prawo do rabatu w całości lub w części, PTBS może przywrócić rabat, na zasadach określonych we właściwym regulaminie programu mieszkaniowego.
51. W celu weryfikacji oświadczeń złożonych w deklaracji Spółce przysługuje prawo do wezwania Najemcy do przedstawienia Zaświadczeń z urzędu skarbowego dotyczących Najemcy i osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania.. Na przedstawienie Zaświadczeń Spółka wyznacza Najemcy termin 60-dniowy, liczony od dnia doręczenia wezwania Spółki. W przypadku osób, które osiągnęły wiek emerytalny dopuszcza się przedstawienie zeznania podatkowego lub odpowiedniego dokumentu wystawionego przez ZUS. Właściwy dokument lub jego kserokopia pozostaje w aktach Spółki.



Paulina Swoboda  
RADCA PRAWNY

52. W przypadku nie dostarczenia przez Najemcę Zaświadczeń, o których mowa w pkt. 51, w terminie wyznaczonym przez Spółkę Najemca traci prawo do rabatu i jest zobowiązany do zapłaty Czynszu podstawowego. Termin rozpoczęcia naliczania Czynszu podstawowego określa właściwy regulamin programu mieszkaniowego.
53. W odniesieniu do umów najmu, w stosunku do których w trakcie trwania stosunku najmu wyłączono weryfikację oświadczeń o dochodach na mocy właściwego regulaminu programu mieszkaniowego, przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się.

## VII. Postanowienia końcowe

54. W przypadku zmiany osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w trakcie roku, dochody poszczególnych osób osiągnięte w danym roku uwzględnia się proporcjonalnie do okresu zamieszkania w Lokalu w roku, za który składana jest deklaracja.
55. Dochody gospodarstwa domowego określone w deklaracji stanowią podstawę ustalania stawki czynszu na rok kolejny.
56. Zaświadczenie z urzędu skarbowego powinno potwierdzać wysokość dochodów osiągniętych w całym roku poprzednim przez Najemcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.
57. Za zgodą Zarządu PTBS Zaświadczenie z urzędu skarbowego może zostać zastąpione przez kopię zeznania podatkowego za rok poprzedni wraz z potwierdzeniem jego złożenia we właściwym urzędzie skarbowym.
58. W sprawach dotyczących sposobu określania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego stosuje się przepisy art. 30 Ustawy.
59. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio w przypadku osób zajmujących Lokal bez tytułu prawnego.
60. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach Zarząd, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, może odstąpić od zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

