

REGULAMIN

dotyczący zasad najmu i partycypowania w kosztach budowy lokali mieszkalnych spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. wybudowanych w ramach programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaj”

I. DEFINICJE

§ 1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Czynszu Najmu** – należy przez to rozumieć wysokość czynszu dla danego Lokalu ustaloną w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników PTBS;
- 2) **Dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.);
- 3) **Dochodzie Gospodarstwa Domowego** – należy przez to rozumieć sumę Dochodów uzyskanych przez Osobę Ubiegającą się o Najem Lokalu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez Osobę Ubiegającą się o Najem Lokalu do wspólnego zamieszkania;
- 4) **Dolnym Limicie Dochodowym** – należy przez to rozumieć kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, określone w § 7 ust. 1 uchwały Nr XIX/322/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania (ze zm.);
- 5) **Dopłatach do Czynszu** – dopłaty do czynszu, które może otrzymać Najemca na podstawie Ustawy o Dopłatach;
- 6) **Gminie** – należy przez to rozumieć Miasto Poznań;
- 7) **Górnym Limicie Dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny Dochód Gospodarstwa Domowego określony w art. 7a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Finansowym Wsparciu;
- 8) **Kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu Lokalu, istniejących w dniu opróżnienia Lokalu;
- 9) **Kodeksie Cywilnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 września 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 10) **Komisji** – należy przez to rozumieć komisję powołaną zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania w celu zatwierdzenia sposobu rozpatrzenia Wniosków i utworzenia Listy Najemców;
- 11) **Kryterium Pierwszeństwa** – należy przez to rozumieć kryteria, o których mowa w § 4 ust. 1 Uchwały Rady Miasta Poznania, ustalone na podstawie art. 7a oraz art. 8 ust. 2 i 3 Ustawy o Dopłatach;
- 12) **Liście Najemców** – należy przez to rozumieć listę, o której mowa w art. 11 ust. 3 Ustawy o Dopłatach, utworzoną przez Komisję, zawierającą wykaz Osób Ubiegających się o Najem Lokalu, spełniających warunki określone w Uchwale Rady Miasta Poznania, ;
- 13) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez PTBS w ramach Programu w danej lokalizacji uzgodnionej z Gminą;
- 14) **Najemcy** – należy przez to rozumieć Partycypanta, który zawarł z PTBS Umowę Najmu;
- 15) **Osobie Ubiegającej się o Najem Lokalu** – należy przez to rozumieć osobę, które złożyła Wniosek;

- 16) **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy Partycypanta w kosztach budowy Lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 17) **Partycypancie** – należy przez to rozumieć osobę będącą na Liście Najemców, która zawarła z PTBS Umowę Partycypacji;
- 18) **Programie** – należy przez to rozumieć program mieszkaniowy „POZnań – i zamieszkaj” realizowany w ramach inwestycji budownictwa mieszkaniowego na wynajem w uzgodnionych z Gminą lokalizacjach, przyjęty Uchwałą Rady Miasta Poznania;
- 19) **Przeciętnym Miesięcznym Wynagrodzeniu** – należy przez to rozumieć wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, w gospodarce narodowej w województwie wielkopolskim, ogłaszany do końca IV kwartału każdego roku, w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”;
- 20) **PTBS/Spółce** – należy przez to rozumieć spółkę Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Poznaniu;
- 21) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć *Regulamin dotyczący zasad najmu i partycypowania w kosztach budowy lokali mieszkalnych spółki Poznańskiego Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. wybudowanych w ramach programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaj”*;
- 22) **Uchwale Rady Miasta Poznania** – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia programu „POZnań – i zamieszkaj” oraz określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu;
- 23) **Umowie Najmu** – należy przez to rozumieć umowę najmu Lokalu zawieraną na czas oznaczony 15 lat pomiędzy Spółką a Najemcą, w której ustalone zostały prawa oraz obowiązki stron związane z korzystaniem przez Najemcę z Lokalu, z możliwością stosowania Dopłat do Czynszu;
- 24) **Umowie Partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę zawartą pomiędzy Partycypantem a Spółką w sprawie partycypowania w kosztach budowy Lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 25) **Umowie Spółki** – należy przez to rozumieć umowę spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (t.j. z dnia 9 marca 2021 r. ze zm.);
- 26) **Ustawie o Dopłatach** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 551 ze zm.);
- 27) **Ustawie o Finansowym Wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zm.);
- 28) **Ustawie o Ochronie Praw Lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);
- 29) **Ustawie o TBS** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 ze zm.);

- 30) **Wniosku** – należy przez to rozumieć wniosek o najem Lokalu w ramach Programu, którego wzór został zatwierdzony zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania, obejmujący Osobę Ubiegającą się o Najem Lokalu oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania.

II. PRZEDMIOT REGULACJI

§ 2. [Przedmiot regulacji]

1. Regulamin określa zasady przydziału Lokalu (dział III), zasady partycypowania w kosztach budowy Lokalu (dział IV), a także zasady najmu Lokalu (dział V).
2. Regulamin sporządzono w oparciu o następujące przepisy:
 - 1) Ustawy o TBS,
 - 2) Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów,
 - 3) Ustawy o Dopłatach,
 - 4) Ustawy o Finansowym Wsparciu,
 - 5) Kodeksu Cywilnego,
 - 6) Uchwały Rady Miasta Poznania,
 - 7) Uchwały Nr XLII/737/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie powierzenia spółce Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. realizacji programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaj” jako usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym,
 - 8) Umowy Spółki.

III. ZASADY PRZYDZIAŁU LOKALU MIESZKALNEGO

§ 3. [Przydział Lokalu]

1. Przydziału Lokalu dokonuje Spółka na zasadach określonych w Ustawie o TBS, Ustawie o Dopłatach oraz w Uchwale Rady Miasta Poznania, z uwzględnieniem zasad przewidzianych w Regulaminie.
2. Przydział lokali następuje z uwzględnieniem kolejności osób wpisanych na Listę Najemców.

IV. ZASADY PARTYCYPOWANIA W KOSZTACH BUDOWY LOKALU

§ 4. [Podmioty uprawnione do zawarcia Umowy Partycypacji]

1. Partycypantem w ramach Programu może być wyłącznie osoba wpisana na Listę Najemców, z którą PTBS zawrze Umowę Najmu.
2. Partycypant może zawrzeć Umowę Najmu wyłącznie jednego Lokalu.

§ 5. [Podstawowe zasady partycypowania określone w Umowie Partycypacji]

1. Umowa Partycypacji zawierana jest na czas określony na okres trwania Umowy Najmu wynoszący 15 lat.
2. Kwota Partycypacji jest pobierana w wysokości ustalonej przez PTBS, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami Umowy Spółki, przy czym w przypadku zawierania kolejnej Umowy Partycypacji w odniesieniu do Lokalu opróżnionego

- i opuszczonego przez Najemcę, kwota Partycypacji pobrana od kolejnego Partycypanta nie może być niższa niż kwota Partycypacji zwracana poprzedniemu Partycypantowi.
3. Termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej wysokość są ustalane w Umowie Partycypacji zawieranej pomiędzy PTBS a Partycypantem.
 4. Wysokość kwoty Partycypacji nie będzie wyższa niż 20% kosztów budowy Lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą (tj. bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany Lokal).
 5. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty Partycypacji przed dniem zawarcia Umowy Najmu.
 6. Kwota wniesionej Partycypacji podlega waloryzacji na warunkach określonych w Ustawie o TBS.

§ 6. [Cesja z Umowy Partycypacji]

Przeniesienie przez Partycypanta praw i obowiązków wynikających z Umowy Partycypacji na inną osobę nie jest możliwe bez zgody Spółki i może dotyczyć wyłącznie przeniesienia na rzecz osób zgłoszonych przez Partycypanta do wspólnego zamieszkiwania.

§ 7. [Wygaśnięcie Umowy Partycypacji]

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Partycypacji kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia Lokalu przez Najemcę. Dniem opróżnienia i opuszczenia Lokalu jest dzień przekazania Lokalu do dyspozycji PTBS na podstawie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Szczegółowe zasady zwrotu Partycypacji określa Umowa Partycypacji.

V. UMOWA NAJMU

§ 8. [Uprawnienie do zawarcia Umowy Najmu, odbiór Lokalu, odmowa zawarcia Umowy Najmu]

1. Zawarcie Umowy najmu z Partycypantem następuje, gdy:
 - 1) Partycypant przyjął propozycję PTBS dotyczącą typu Lokalu i jego lokalizacji, a także terminu zawarcia Umowy Najmu,
 - 2) w dniu zawarcia Umowy Najmu spełnione są wymogi, o których mowa § 7 ust. 2 Uchwały Rady Miasta Poznania, tj.:
 - a) Partycypant oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie miasta Poznania,
 - b) średni miesięczny Dochód Gospodarstwa Domowego osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok podpisania Umowy Najmu jest wyższy niż Dolny Limit Dochodowy i jednocześnie nie przekracza Górnego Limitu Dochodowego,
 - 3) wpłacona została Kaucja i pełna kwota Partycypacji.
2. Wydanie Lokalu następuje w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy Najmu. Przez objęcie Lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy Najemcą a Spółką.

3. Jeśli osoba ubiegająca się o najem Lokalu nie spełnia kryteriów, o których mowa § 7 ust. 2 Uchwały Rady Miasta Poznania, PTBS odmawia zawarcia Umowy Najmu.
4. W przypadku nieprzystąpienia do zawarcia Umowy Najmu we wskazanym przez Spółkę terminie osoba wpisana na Listę Najemców może zostać z niej skreślona na pisemny wniosek PTBS.
5. Nieobjęcie Lokalu przez Najemcę w terminie wskazanym przez Spółkę powoduje rozwiązanie Umowy Najmu i Umowy Partycypacji, a także rozliczenie wpłaconych Kaucji i Partycypacji. W takim przypadku osoba wpisana na Listę Najemców może zostać z niej skreślona na pisemny wniosek PTBS.
6. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w sytuacji zmiany sytuacji życiowej osoby lub w przypadkach losowych (np. choroba, śmierć), Spółka może odstąpić od złożenia wniosku o wykreślenia z Listy Najemców, o którym mowa w ust. 4 i 5.

§ 9. [Zasady naliczania Czynszu Najmu, ogólne zasady najmu]

1. Korzystanie z Lokalu następuje odpłatnie, a Najemca jest zobowiązany do płacenia Czynszu Najmu w wysokości ustalonej zgodnie z Ustawą o TBS w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników PTBS.
2. Wysokość Czynszu Najmu ustalana jest przez Spółkę w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich Lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową.
3. Oprócz Czynszu Najmu w okresie najmu Najemca jest zobowiązany ponosić opłaty związane z korzystaniem z Lokalu niezależne od PTBS, o których mowa w art. 2 ust 1 pkt 8 Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów, tj. opłaty za dostawy do Lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
4. Za zapłatę Czynszu Najmu i innych opłat niezależnych od PTBS odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie, które stale zamieszkują z Najemcą, za okres ich stałego zamieszkiwania.
5. Jeśli zawarcie Umowy Najmu następuje w czasie trwania małżeństwa, małżonkowie są Najemcami Lokalu bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe, zgodnie z treścią art. 680¹ Kodeksu Cywilnego.
6. W przypadku wygaśnięcia Umowy Najmu PTBS, na wniosek dotychczasowego Najemcy, zawiera z tym Najemcą kolejną Umowę Najmu, jeżeli spełnia on warunki, o których mowa § 7 ust. 2 Uchwały Rady Miasta Poznania, co skutkuje przedłużeniem Umowy Partycypacji na kolejny okres wskazany w nowej Umowie Najmu. Do wniosku Najemcy dołącza się wydane przez Gminę zaświadczenie potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa § 7 ust. 2 Uchwały Rady Miasta Poznania.
7. Najemca, przez cały okres trwania Umowy Najmu, może poczynić nakłady na Lokal wyłącznie na własny koszt i ryzyko, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody PTBS. W przypadku wygaśnięcia Umowy Najmu PTBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych nakładów, przy czym PTBS według swojego wyboru będzie mógł albo zatrzymać wszelkie zmiany i ulepszenia dokonane w Lokalu, albo żądać przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, chyba że PTBS i Najemca ustalą inny sposób rozliczeń z tytułu zmian i ulepszeń w Lokalu. Ustalenia te muszą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

8. Na podstawie Ustawy o Dopłatach Najemca będzie miał możliwość złożenia wniosku o Dopłaty do Czynszu na warunkach określonych w Ustawie o Dopłatach.
9. Po zawarciu Umowy Najmu Najemca będzie uprawniony do złożenia w Gminie wniosku o Dopłatę do Czynszu, w miejscu i na zasadach określonych przez Gminę.

§ 10. [Kaucja zabezpieczająca]

1. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia Kaucji przed zawarciem Umowy Najmu.
2. Kaucja stanowi 6-krotność miesięcznego Czynszu Najmu obowiązującego w dniu zawarcia Umowy Najmu.
3. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej 6-krotności Czynszu Najmu obowiązującego w dniu jej zwrotu, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana, z uwzględnieniem postanowień ust. 4.
4. PTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty Kaucji należności z tytułu czynszu Najmu lub bezumownego korzystania z Lokalu, opłat związanych z korzystaniem z Lokalu niezależnych od PTBS, w przypadku gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu).
5. Kaucja, po potrąceniu należności zgodnie z ust. 4, podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia opuszczenia i opróżnienia Lokalu przez Najemcę oraz przez wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, a także oddania tego Lokalu do dyspozycji PTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 11. [Wypowiedzenie Umowy Najmu]

1. Umowa Najmu może zostać wypowiedziana przez PTBS w sytuacjach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności:
 - 1) określonych w art. 11 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów;
 - 2) określonych w art. 30 ust. 5 pkt. 1 i 4 Ustawy o TBS.
2. Najemca może wypowiedzieć Umowę Najmu w każdym czasie, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Po rozwiązaniu Umowy Najmu osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłacenia PTBS miesięcznego odszkodowania za korzystanie z Lokalu w wysokości 200% Czynszu Najmu, jaki płaciłaby, gdyby Umowa Najmu nie została rozwiązana, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadku zajmowania Lokalu bez tytułu prawnego postanowienia Regulaminu oraz przepisy Ustawy o TBS dotyczące zasad najmu i wysokości Czynszu Najmu stosuje się odpowiednio.
5. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności wynikających z sytuacji życiowej osoby zajmującej Lokal bez tytułu prawnego, PTBS może odstąpić od naliczenia miesięcznego odszkodowania w wysokości 200% Czynszu Najmu, o którym mowa w ust. 3, pod warunkiem spełnienia przez tę osobę przesłanek, o których mowa w § 7 ust. 2 Uchwały Rady Miasta Poznania.

VI. ZASADY POZOSTAŁE

§ 12. [Postanowienia końcowe]

1. W zakresie nieuregulowanym w Regulaminie zastosowanie mają odpowiednio przepisy prawa, w tym przywołanych w Regulaminie ustaw, uchwał Rady Miasta Poznania i zarządzeń Prezydenta Miasta Poznania, postanowienia Umowy Spółki oraz inne akty wewnętrzne obowiązujące w Spółce.
2. Odstąpienie od zasad określonych w Regulaminie nie może stać w sprzeczności z przywołanymi w Regulaminie ustawami, uchwałami Rady Miasta Poznania i zarządzeniami Prezydenta Miasta Poznania oraz wymaga uprzedniego uzyskania przez Zarząd pozytywnej opinii Gminy, przy czym decyzje Zarządu są ostateczne.