

## REGULAMIN PROGRAMU „MIESZKANIE DLA ABSOLWENTA”

### I. Słowniczek

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy *Regulamin programu „Mieszkanie dla absolwenta”*;
2. **Programie** – należy przez to rozumieć program „Mieszkanie dla absolwenta”;
3. **PTBS** lub **Spółce** – należy przez to rozumieć Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Poznaniu;
4. **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 r.;
5. **Umowie Spółki** – należy przez to rozumieć umowę spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Poznaniu;
6. **Umowie o współdziałaniu** – należy przez to rozumieć umowę o współdziałaniu zawartą pomiędzy PTBS a Miastem Poznań, na podstawie art. 31 Ustawy;
7. **Lokalu Mieszkalnym** lub **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny objęty Programem;
8. **Komisji Kwalifikacyjnej** – należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną ds. najmu lokali mieszkalnych działającą w Spółce;
9. **Kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika Programu w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu;
10. **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
11. **Umowie Partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie Partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
12. **Partycypancie** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z PTBS Umowę Partycypacji;
13. **Najemcy** - należy przez to rozumieć osobę, która zawarła ze Spółką umowę najmu Lokalu Mieszkalnego;
14. **Absolwencie** – należy przez to rozumieć osobę posiadającą status absolwenta uczelni wyższej, wnioskującą o przydział Lokalu Mieszkalnego w ramach Programu, która spełnia kryteria określone w Regulaminie;
15. **Czynszu** - należy przez to rozumieć wysokość czynszu ustalonego w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników PTBS dla zasobów lokalowych objętych Programem;
16. **Podatku dochodowym** – należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 226), ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2016 r., poz. 2180) lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa;
17. **Dolnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego przekraczający progi, o których jest mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1335);
18. **Górnym limicie dochodowym** - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego nieprzekraczający progów, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 2) Ustawy.

### II. Partycypant

1. Partycypantem w ramach Programu może być:
  - a) Miasto Poznań,
  - b) uczelnia wyższa,
  - c) pracodawca, działający w celu uzyskania Lokali Mieszkalnych dla swoich pracowników,
  - d) osoba fizyczna, w stosunku do Lokalu Mieszkalnego, którego będzie Najemcą.

2. Partycypant, o którym mowa w pkt. 1 Regulaminu jest uprawniony do złożenia wniosku o zawarcie umowy partycypacji w okresie naboru. PTBS ewidencjonuje wnioski zgodnie z kolejnością ich wpływu.
3. Pierwszeństwo przy zawieraniu Umów Partycypacji mają zgodnie ze wskazaną kolejnością:
  - a) Miasto Poznań;
  - b) poznańskie uczelnie;
  - c) pracodawcy zrzeszeni w Konsorcjum Marki Poznań, posiadający siedzibę w Poznaniu;
  - d) pracodawcy posiadający siedzibę w Poznaniu;
  - e) osoby fizyczne, partycypujące w kosztach budowy Lokalu, którego będą Najemcą zamieszkałe w Poznaniu i jednocześnie pracujące w Poznaniu lub prowadzące w Poznaniu na własny rachunek działalność gospodarczą lub będące beneficjentami stypendium naukowego, sportowego lub doktoranckiego;
  - f) osoby fizyczne, partycypujące w kosztach budowy Lokalu, którego będą Najemcą które:
    - są zatrudnione w Poznaniu lub
    - prowadzą w Poznaniu na własny rachunek działalność gospodarczą lub
    - są beneficjentami stypendium naukowego, sportowego lub doktoranckiego lub
  - g) osoby fizyczne, partycypujące w kosztach budowy Lokalu, którego będą Najemcą, które zamieszkują w Poznaniu;
  - h) osoby fizyczne, partycypujące w kosztach budowy lokalu, którego będą Najemcą, które nie zamieszkują i nie pracują w Poznaniu.
4. Osoba fizyczna wskazana przez Partycypanta jako Najemca Lokalu Mieszkalnego musi spełniać kryteria przydziału Lokalu Mieszkalnego, określone w pkt. 17, 19 i 21 Regulaminu oraz obowiązujących przepisach prawa.
5. W przypadku Najemców będących jednocześnie Partycypantami pierwszeństwo przydziału Lokalu Mieszkalnego w ramach Programu będzie przysługiwało osobom spełniającym łącznie warunki, określone w pkt 17, zamieszkałym w Poznaniu.

### **III. Umowa partycypacji**

6. Umowa Partycypacji zawierana jest z podmiotami, o których mowa w pkt. 1 lit a), b) i c) na czas nieokreślony, a w przypadku osób, o których mowa w pkt. 1 lit. d) Regulaminu - na okres trwania umowy najmu zawartej z tą osobą.
7. Kwota Partycypacji jest pobierana w wysokości ustalonej przez PTBS, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami Umowy Spółki, przy czym:
  - a) 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,
  - b) w przypadku wystąpienia pustostanów, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej Spółki, PTBS może obniżyć kwotę Partycypacji w odniesieniu do Lokali Mieszkalnych podlegających ponownemu zasiedleniu.
8. Termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej wysokość są ustalane w Umowie Partycypacji zawieranej pomiędzy PTBS a Partycypantem.
9. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty Partycypacji przed dniem zawarcia przez Spółkę umowy najmu Lokalu Mieszkalnego z uprawnionym Najemcą. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady pod warunkiem wniesienia co najmniej 50 % kwoty Partycypacji przed zawarciem umowy najmu, przy jednoczesnym zobowiązaniu do zapłaty pozostałej części kwoty Partycypacji w okresie nie dłuższym niż 18 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu. W takim przypadku Umowa Partycypacji oraz umowa najmu zawierane są na czas określony odpowiadający okresowi, w którym powinna nastąpić zapłata pozostałej części kwoty Partycypacji. Okres, na jaki zawarto umowę najmu, o której mowa w zdaniu poprzednim, wlicza się do okresu wskazanego w pkt. 27 Regulaminu.

10. W przypadku rozwiązania Umowy Partycypacji kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia Lokalu przez Najemcę. Za dzień opróżnienia i opuszczenia Lokalu uznaje się dzień przejścia Lokalu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przez PTBS Lokalu od Najemcy.
11. W przypadku rozwiązania umowy najmu oraz opróżnienia i opuszczenia Lokalu przez Najemcę w trakcie trwania Umowy Partycypacji, Partycypantom, o których mowa w pkt. 1 lit. a), b) i c) Regulaminu przysługuje prawo ponownego wskazania Najemcy. Partycypantowi, o którym mowa w pkt 1 lit. d) Regulaminu, prawo wskazania kolejnego Najemcy Lokalu Mieszkalnego nie przysługuje.
12. Kwota wniesionej Partycypacji nie podlega waloryzacji.
13. Przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Partycypacji jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody PTBS, z zastrzeżeniem pkt. 14 i 15. Regulaminu.
14. Partycypanci, o których mowa w pkt. 1 lit. a), b) i c) mogą na podstawie zapisów umownych dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy w odniesieniu do danego Lokalu na rzecz wskazanego przez siebie Najemcy. Przeniesienie praw powoduje zmianę warunków Umowy Partycypacji w zakresie terminu, na jaki Umowa Partycypacji została zawarta. Postanowienia pkt. 6 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
15. Udzielając zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z zawartej Umowy Partycypacji albo odmawiając udzielenia tej zgody PTBS kieruje się poniższymi zasadami:
  - a) PTBS może wyrazić zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Partycypacji w sytuacji, gdy:
    - przeniesienie następuje na rzecz osób, o których mowa w art. 691 kodeksu cywilnego,
    - przeniesienie następuje na rzecz osób należących do kręgu spadkobierców Partycypanta,
    - przeniesienie następuje na rzecz osób należących do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 596 ze zm.),
    - przeniesienie następuje na rzecz osoby spełniającej kryteria określone w pkt. 17, 19 i 21 Regulaminu, która została ujęta na liście osób oczekujących prowadzonej przez PTBS,
    - przeniesienie następuje na rzecz kolejnego Najemcy Lokalu Mieszkalnego spełniającego kryteria określone w pkt. 17, 19 i 21 Regulaminu, w związku ze spłatą zadłużenia dotychczasowego Najemcy wobec PTBS, pod warunkiem, że przystąpieniem do długu nie będą zainteresowane osoby ujęte na liście osób oczekujących, prowadzonej przez PTBS,
    - przeniesienie towarzyszy zamianie lokali mieszkalnych w ramach zasobów PTBS.
  - b) PTBS może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie przeniesienia praw i obowiązków z Umowy Partycypacji w odniesieniu do danego Lokalu w przypadku, gdy:
    - Miasto Poznań wyraziło wolę partycypowania w kosztach budowy tego Lokalu, w oparciu o zapisy Umowy o współdziałaniu albo
    - Lokal Mieszkalny zostanie przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób wskazanych przez Miasto Poznań albo
    - na właściwej liście osób oczekujących prowadzonej przez PTBS znajdują się osoby zainteresowane objęciem danego Lokalu Mieszkalnego, a także
    - w innych przypadkach, ze względu na ważny interes PTBS lub potrzeby Miasta Poznań w ramach realizowania przez tę jednostkę polityki mieszkaniowej gminy.
16. PTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty Partycypacji należności z tytułu najmu Lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z Lokalu oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, w tym równowartości szkód

wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu, które nie zostaną pokryte z Kaucji.

#### **IV. Kryteria przydziału lokalu mieszkalnego**

17. Najemcą Lokalu Mieszkalnego w ramach Programu może być Absolwent, który spełnia warunki określone w punkcie 19 i 21 niniejszego Regulaminu, a ponadto spełnia łącznie wszystkie poniższe warunki:

- a) posiada status absolwenta uczelni wyższej;
- b) ukończył studia w okresie nie dłuższym niż 5 lat od daty złożenia wniosku o przydział Lokalu;
- c) nie ukończył 36 roku życia;
- d) posiada udokumentowane dochody na poziomie przewyższającym dolny limit dochodowy, lub pobiera stypendium naukowe, sportowe lub doktoranckie w wysokości przewyższającej dolny limit dochodowy;
- e) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego we właściwym urzędzie skarbowym w Poznaniu w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Lokalu Mieszkalnego. Niniejszy warunek dotyczy również osób zgłoszonych przez Absolwenta do wspólnego zamieszkania.

Weryfikacja spełnienia warunków, o których mowa w lit. a)-e) oraz pkt. 19 i 21 Regulaminu dokonywana jest przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie wniosku, według stanu na dzień jego złożenia. Spółka weryfikuje spełnienie:

- warunków, o których mowa w lit. c)-e) oraz w pkt. 19 i 21, Regulaminu według stanu na dzień zawarcia Umowy Partycypacji oraz
- warunków, o których mowa w lit. d)-e) oraz w pkt. 19 i 21 Regulaminu według stanu na dzień zawarcia umowy najmu Lokalu Mieszkalnego.

18. W odniesieniu do Najemcy Lokalu Mieszkalnego wskazanego przez Partycypanta, o którym mowa w pkt. 1 lit. a), Komisja Kwalifikacyjna nie dokonuje weryfikacji spełnienia warunków, o których mowa w pkt. 17, 19 i 21. Regulaminu.

19. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego Absolwenta, stanowiący sumę średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez Absolwenta oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok, w którym odpowiednio: składany jest wniosek lub jest zawierana umowa najmu, nie może przekraczać limitów, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 2) Ustawy.

20. Wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w poszczególnych województwach za ubiegły rok ogłasza Prezes Głównego Urzędu Statystycznego do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia.

21. Absolwent ubiegający się o przyznanie Lokalu Mieszkalnego w ramach Programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, w dniu zawarcia umowy najmu Lokalu nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania.

22. Komisja Kwalifikacyjna kwalifikuje osoby uprawnione do zawarcia Umowy Partycypacji oraz weryfikuje spełnienie kryteriów przydziału Lokali Mieszkalnych przez Najemców wskazanych przez Partycypantów, z zastrzeżeniem pkt. 18. Regulaminu Tryb przyznawania Lokali Mieszkalnych reguluje Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej.

#### **V. Zawarcie umowy najmu**

23. Umowa najmu zawierana jest z Absolwentem, spełniającym poniższe warunki:

- a) złożył wniosek

- b) wniosek został pozytywnie rozpatrzony przez Komisję Kwalifikacyjną lub został wskazany przez Partycypanta, o którym mowa w pkt. 1 lit. a),
  - c) przyjął propozycję Spółki dotyczącą typu Lokalu i jego lokalizacji, a także przypuszczalnego terminu zawarcia umowy najmu,
  - d) w momencie zawierania umowy najmu spełnił wymogi formalne, w szczególności:
    - przedłożył dokumenty potwierdzające spełnianie kryterium dochodowego, o którym mowa w pkt. 19,
    - przedłożył oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez Absolwenta i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania,
    - przedłożył dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów, o których mowa w pkt. 17 lit. a) – d),
    - wpłacił Kaucję,
    - w odniesieniu do osób rozliczających się z Podatku dochodowego w Poznaniu – przedłożył kserokopię zeznań PIT za poprzedni rok kalendarzowy oraz zaświadczeń wydanych przez właściwy urząd skarbowy w Poznaniu potwierdzających rozliczenie przez Absolwenta i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, Podatku dochodowego w Poznaniu,
    - w odniesieniu do osób, które nie rozliczyły się z Podatku dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Poznaniu – przedłożył kserokopię właściwych zgłoszeń aktualizacyjnych potwierdzających zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Poznaniu lub oświadczenia o zobowiązaniu się do rozliczania się z Podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Poznaniu, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu.
24. Absolwent ubiegający się o najem staje się Najemcą w dniu zawarcia umowy najmu.
25. Wydanie Lokalu następuje w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez objęcie Lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo–odbiorczego.
26. Nieobjęcie Lokalu w terminie podanym w pkt. 25 Regulaminu powoduje rozwiązanie umów zawartych z Najemcą w odniesieniu do danego Lokalu, rozliczenie Kaucji i Partycypacji, wpłaconej przez Najemcę oraz wykreślenie z listy oczekujących. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności nagłej zmiany sytuacji życiowej osoby lub w przypadkach losowych np. choroba, śmierć osoby bliskiej, Spółka może odstąpić od wykreślenia z listy oczekujących.
27. Umowa najmu zawierana jest na czas określony, nie dłuższy niż 10 lat. Zawarcie kolejnej umowy z tym samym Absolwentem jest niedopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt. 9 Regulaminu.
28. W sytuacji, gdy zawarcie umowy najmu następuje w czasie trwania małżeństwa, małżonkowie są Najemcami Lokalu Mieszkalnego bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe.

## **VI. Zasady najmu Lokalu**

29. Z tytułu zawartej umowy najmu Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu najmu w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników PTBS.
30. Najemca oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, którzy złożyli oświadczenie o zobowiązaniu się do rozliczania się z Podatku dochodowego w Poznaniu, zobowiązani są do przedłożenia Spółce w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu:
- a) kserokopii zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Poznaniu lub
  - b) zaświadczenia, wydanego przez właściwy urząd skarbowy w Poznaniu potwierdzającego rozliczenie Podatku dochodowego w Poznaniu.
31. W całym okresie najmu Najemca oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania są zobowiązani do spełnienia następujących warunków:
- a) rozliczania się z Podatku dochodowego w Poznaniu,

- b) nieposiadania przez Najemcę oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Poznania.
32. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia PTBS o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną przez niego do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania.
33. Najemca nie może wynajmować, podnajmować lub oddawać Lokalu lub jego części osobom trzecim do bezpłatnego używania bez uprzedniej zgody PTBS dokonanej w formie pisemnej.
34. Niedopełnienie obowiązków, o których mowa w pkt. 30 lit. a)-b) oraz pkt. 31, 32 i 33 Regulaminu może skutkować nałożeniem na Najemcę kary umownej w wysokości 3 -krotności miesięcznego czynszu Najmu. Ponadto PTBS może wezwać Najemcę jednokrotnie do wykonania obowiązku, o którym mowa w lit. 30 lit. a) - b) oraz pkt. 31 lit. a) Regulaminu, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu umowa najmu ulegnie rozwiązaniu.
35. Oprócz czynszu najmu w okresie najmu Najemca jest zobowiązany ponosić opłaty związane z korzystaniem z Lokalu, niezależne od PTBS, m.in. opłaty za dostawy do Lokalu energii, gazu, wody, odbiór ścieków i odpadów.
36. Najemca w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody PTBS, może poczynić nakłady na Lokal Mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, PTBS nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych nakładów, przy czym PTBS według swojego wyboru będzie mógł albo zatrzymać wszelkie zmiany i ulepszenia Lokalu albo żądać przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, chyba że PTBS i Najemca w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, ustalą inny sposób rozliczeń z tytułu zmian i ulepszeń w Lokalu Mieszkalnym.

## **VII. Kaucja zabezpieczająca**

37. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia Kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.
38. Kaucja stanowi nie więcej niż 6-krotność miesięcznego czynszu za dany Lokal, obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
39. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej odpowiedniej krotności czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana.
40. PTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty Kaucji należności z tytułu najmu Lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z Lokalu oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu).
41. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia opuszczenia i opróżnienia Lokalu przez Najemcę i wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, a także oddania tego Lokalu do dyspozycji PTBS.

## **VIII. Wypowiedzenie umowy najmu**

42. Umowa najmu, zawarta na czas określony, może zostać wypowiedziana w sytuacjach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725).
43. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu w każdym czasie, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

44. W sytuacji zajmowania przez osobę Lokalu Mieszkalnego bez tytułu prawnego, osoba ta jest zobowiązana płacić PTBS odszkodowanie w wysokości 200% czynszu obowiązującego w miesiącu poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu.
45. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności wynikających z sytuacji życiowej osoby zajmującej Lokal bez tytułu prawnego PTBS może odstąpić od naliczenia odszkodowania w wysokości 200% czynszu najmu, pod warunkiem spełnienia przez tę osobę przesłanek, o których mowa w pkt. 31 Regulaminu.
46. Zapisy niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do bezumownego korzystania z Lokalu. Zmiany wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu następują na zasadach dotyczących zmiany stawki czynszu najmu.

#### **IX. Pozostałe postanowienia**

47. Do umów najmu Lokali zawartych przed dniem 21 listopada 2024 r., zawierających zasady rabatowania Czynszu podstawowego, stosuje się zapisy *Regulaminu Programu „Mieszkanie dla Absolwenta” - umowy zawarte od dnia 25 października 2015 r.*
48. Dopuszcza się wykorzystanie zasobu w celu realizacji zapisów Umowy o współdziałaniu, w szczególności w celu tzw. czasowego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz pierwszeństwa w zawarciu Umowy Partycypacji w celu realizacji polityki mieszkaniowej gminy.
49. W kwestiach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, postanowienia Umowy Spółki, Umowy o współdziałaniu oraz inne akty wewnętrzne obowiązujące w PTBS.