

**REGULAMIN ZAWIERANIA UMÓW PARTYCYPACJI
ORAZ NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
BUDOWANYCH NA ZASADACH PARTYCYPACJI
W ZASOBACH
PSZCZYŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Pszczyna luty'2006

Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

43- 200 Pszczyna ul. Jana Kilińskiego 5a
tel. (+48 32) 212-85-55; (+48 32) 449-03-26

WWW.PTBSPSZCZYNA.PL

E-MAIL: INFO@PTBSPSZCZYNA.PL

WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO: 7 298 950 ZŁ
NR KRS: 0000127208
Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
REGON: 276654704
NIP: 638-15-30-174
KONTO BANKOWE: PKO BP O/PSZCZYNA
NR 13 1020 2528 0000 0302 0015 2744

SPIS ZAWARTOŚCI:

I. PODSTAWOWE POJĘCIA REGULAMINU I OGÓLNE WARUNKI UCZESTNICTWA W SYSTEMIE	4
II. WARUNKI PARTYCYPACJI DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH ŚRODKAMI KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO DOSTĘPNymi JAKO KREDYT BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ZREALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ DO DNIA 1 STYCZNIA 2005r. ORAZ KOLEJNYCH UMÓW PARTYCYPACJI ZAWIERANYCH DLA TYCH ZASOBÓW JAKO KONTYNUACJA (ZASÓB MIESZKANIOWY OSIEDLA WOJCIECHA KORFANTEGO)	11
III. WARUNKI PARTYCYPACJI DLA WSZYSTKICH PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH ŚRODKAMI KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO DOSTĘPNymi JAKO KREDYT BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ZREALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ PO 1 STYCZNIA 2005r. ORAZ KOLEJNYCH UMÓW PARTYCYPACJI ZAWIERANYCH DLA TYCH ZASOBÓW JAKO KONTYNUACJA	17
IV. WARUNKI PARTYCYPACJI DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH Z INNYCH ŹRÓDEŁ NIŻ KRAJOWY FUNDUSZ MIESZKANIOWY REALIZOWANYCH DO DNIA 1 STYCZNIA 2005R. ORAZ KOLEJNYCH UMÓW PARTYCYPACJI ZAWIERANYCH DLA TYCH ZASOBÓW JAKO KONTYNUACJA (ZASÓB MIESZKANIOWY OSIEDLA WODZISŁAWSKA)	21
V. WARUNKI PARTYCYPACJI DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH Z INNYCH ŹRÓDEŁ NIŻ KRAJOWY FUNDUSZ MIESZKANIOWY REALIZOWANYCH PO 1 STYCZNIA 2005R. ORAZ KOLEJNYCH UMÓW PARTYCYPACJI ZAWIERANYCH DLA TYCH ZASOBÓW JAKO KONTYNUACJA	22
VI. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH NA ZASADACH PARTYCYPACJI DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH ŚRODKAMI KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO DOSTĘPNymi JAKO KREDYT BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ORAZ POZOSTAŁYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ	26

I. PODSTAWOWE POJĘCIA REGULAMINU I OGÓLNE WARUNKI UCZESTNICTWA W SYSTEMIE

§ 1

Niniejszy regulamin stosowany jest przy zawieraniu umów partycypacji oraz wynajmie mieszkań budowanych na zasadach partycypacji stanowiących własność Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. (zwanego dalej Towarzystwem, Pszczyńskim TBS sp. z o.o. lub Spółką).

§ 2

1. Pod pojęciem **partycypacji w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych** realizowanych przez Spółkę rozumie się udział w finansowaniu budowy konkretnego lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną lub prawną albo przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej zwaną dalej Partycypującym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej samej lub osób wskazanych przez nią. Poprzez partycypację w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego Partycypujący 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 Partycypującego w finansowaniu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy partycypacji realizowanego w ramach konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego.
3. Kwota partycypacji wyliczana jest na podstawie danych finansowych o przedsięwzięciu inwestycyjno – budowlanym jako:

$$W_K = \frac{S_P}{P_O}$$

gdzie:

W_K – Wartość kosztorysowa jednego metra kwadratowego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego

S_P – Suma planowanych nakładów na przedsięwzięcie wraz z wartością gruntu

P_o – Powierzchnia ogółem lokali mieszkalnych i lokali usługowych realizowanych w ramach danego przedsięwzięcia

$$S_B = W_k * U_P$$

gdzie:

S_B – Stawka bazowa do wyliczenia kwoty partycypacji dla jednego metra kwadratowego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego

W_k – Wartość kosztorysowa jednego metra kwadratowego przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego

U_P – Ustalony procent uczestnictwa w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego

$$K_P = S_B * P_M$$

gdzie:

K_P – Kwota partycypacji w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego

S_B – Stawka bazowa do wyliczenia kwoty partycypacji dla jednego metra kwadratowego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego

P_M – Powierzchnia mieszkania

4. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego dla osób fizycznych nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu.
5. Jeżeli niniejszy Regulamin lub umowa nie stanowi inaczej przedmiotem rozliczeń pomiędzy stronami umowy partycypacji jest wyłącznie kwota partycypacji. Partycypującemu nie przysługuje roszczenie wobec Towarzystwa o zwrot innych poniesionych przez niego kosztów związanych z lokalem mieszkalnym.

§ 3

1. Stroną umowy partycypacji dla każdego Partycypującego jest zawsze Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Umowę partycypacji w imieniu Towarzystwa zawiera Zarząd Spółki.
2. Pod pojęciem **Partycypującego** 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 partycypującymi w kosztach budowy lokali mieszkalnych określa ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. nr 98, poz. 1070, ze zmianami).
3. Partycypującym może być jedna osoba lub małżonkowie. W przypadku, gdy Partycypujący 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 Partycypującego** 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 pierwszej wpłaty kwoty partycypacji na rzecz Pszczyńskiego TBS sp. z o.o. dla danego lokalu mieszkalnego. Wpłata kwoty partycypacji przez Pierwotnego Partycypującego jest jego podstawowym obowiązkiem wynikającym z umowy partycypacji. Umowę partycypacji zawartą przez Pierwotnego Partycypującego określa się w niniejszym regulaminie także nazwą „Pierwotna umowa partycypacji”. Odpowiednio, kwotę partycypacji wpłaconą przez Pierwotnego Partycypującego określa się w niniejszym regulaminie jako „pierwotną kwotę partycypacji” lub „nominalna kwota partycypacji.”
 5. Pod pojęciem **Ustępującego Partycypującego** 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.
 6. Pod pojęciem **Następcy Partycypującego** rozumie się każdą następującą po Ustępującym Partycypującym osobę fizyczną lub prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która przejmuje prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji na skutek rezygnacji Ustępującego Partycypującego lub śmierci Partycypującego.

§ 4

1. Wskazanie **Następcy Partycypującego** przez Ustępującego Partycypującego następuje zawsze w formie pisemnej w nieprzekraczalnym terminie dwóch

miesiące od daty złożenia wypowiedzenia umowy partycypacji i winno zawierać:

- a) Dane osobowe Następcy Partycypującego (imię i nazwisko, numer dowodu osobistego, numer PESEL);
- b) Aktualny adres zamieszkania Następcy Partycypującego;
- c) Zapis „Niniejszym wskazuję jako Partycypującego”;
- d) Czytelny podpis Ustępującego Partycypującego.

Druk „Wskazanie Następcy Partycypującego” jest dostępny w siedzibie Spółki bądź na jej stronach internetowych www.ptbspszczyna.pl

2. Nie złożenie przez Ustępującego Partycypującego pisma wskazującego Następcę Partycypującego w przewidzianym w tym regulaminie terminie skutkuje każdorazowo przejęciem przez Pszczyńskie TBS sp. z o.o.:
 - a) obowiązku wskazania Następcy Partycypującego;
 - b) obowiązku rozliczenia się z Ustępującym Partycypującym na zasadach tego regulaminu;
 - c) odpowiedzialności za lokal mieszkalny oraz wszelkich praw do dysponowania tym lokalem z dniem upływu terminu wypowiedzenia umowy partycypacji.

§ 5

1. W przypadku śmierci Partycypującego prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji przechodzą na spadkobierców.
2. Spadkobiercy Partycypującego zobowiązani są w terminie 12 miesięcy od daty śmierci Partycypującego wskazać osobę, która zawrze z Towarzystwem umowę partycypacji. Wskazanie odbywa się na zasadach określonych w § 4 punkt 1 niniejszego regulaminu. Do dokumentu „Wskazanie Następcy Partycypującego” należy dołączyć prawomocne postanowienie sądu w sprawie nabycia spadku po zmarłym Partycypującym.
3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w punkcie 2 tego paragrafu stosuje się zasady określone w § 4 punkt 2. W rozliczeniu kwoty partycypacji natomiast potrąca się zobowiązania ciężące na lokalu.
4. W przypadku, gdy kwota zobowiązań ciężących na lokalu mieszkalnym jest wyższa od kwoty partycypacji pozostającej do rozliczenia z Towarzystwem, Spadkobiercy lub osoba Następcy Partycypującego wskazana przez nich są zobowiązani solidarnie do ich pokrycia.

§ 6

1. Partycypujący może pisemnie wypowiedzieć umowę o partycypację 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 i opróżnienie lokalu.
3. Partycypujący może bez zgody Pszczyńskiego TBS sp. z o.o. dokonać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z umowy partycypacji na rzecz wskazanego przez siebie podmiotu zwanego Następcą Partycypującego.
4. Partycypujący i jego Następca są zobowiązani do pisemnego zawiadomienia Pszczyńskiego TBS sp. z o.o. o dokonaniu cesji w terminie jednego miesiąca od jej przeprowadzenia. W pisemnym zawiadomieniu należy podać:
 - imię i nazwisko Następcy Partycypującego (nazwa);
 - adres zamieszkania (adres siedziby);
 - datę cesji.

§ 7

1. Partycypujący może wypowiedzieć umowę partycypacji na etapie przygotowania każdej inwestycji z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. O wypowiedzeniu umowy partycypacji Partycypujący jest zobowiązany zawiadomić Towarzystwo pisemnie.
3. W sytuacji wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności leżących po stronie Partycypującego Pszczyńskie TBS sp. z o.o. zwróci kwotę partycypacji w wartości nominalnej na dzień wpłaty w terminie 30 dni od daty upływu terminu wypowiedzenia umowy partycypacji.

§ 8

1. Towarzystwo ma prawo wypowiedzenia umowy partycypacji zawartej z Partycypującymi 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 Pszczyńskie TBS sp. z o.o. jest zobowiązane zawiadomić Partycypującego pisemnie.

-
3. W sytuacji wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności opisanych w punkcie 1 niniejszego paragrafu Pszczyńskie TBS sp. z o.o. zwróci kwotę partycypacji powiększoną o odsetki liczone od daty wpłaty ostatniej raty partycypacji jak dla lokaty jednomiesięcznej w banku PKO BP S. A. z tytułu dysponowania tą kwotą w okresie trwania umowy.
 4. Kwota obliczona zgodnie z punktem 3 niniejszego paragrafu zostanie przekazana na konto wskazane przez Partycypującego w terminie 30 dni od zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy partycypacji.

§ 9

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. Indywidualne warunki partycypacji muszą być zgodne z niniejszym regulaminem.
3. Towarzystwo dla każdej inwestycji nie finansowanej środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ma prawo opracować odmienne warunki partycypacji od opisanych w tym regulaminie po warunkiem ich akceptacji przez Radę Nadzorczą i opublikowania w lokalnej prasie w nieprzekraczalnym terminie jednego miesiąca od rozpoczęcia naboru zainteresowanych partycypacją w kosztach tej inwestycji.
4. Przed zawarciem umowy partycypacji dla projektowanych budynków Partycypujący 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.
5. Przed zawarciem umowy partycypacji dla budynków istniejących Następcą Partycypującego 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.

6. Przed zawarciem umowy partycypacji Partycypujący jest zobowiązany do zapoznania się z warunkami dotyczącymi zasad udziału finansowego w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego.

§ 10

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

§ 11

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

- a) Partycypacja w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego dostępnymi jako kredyt Banku Gospodarstwa Krajowego zrealizowanych przez Spółkę do dnia 1 stycznia 2005r. oraz kolejnych umów partycypacji zawieranych dla tych zasobów jako kontynuacja (zasób mieszkaniowy osiedla Wojciecha Korfantego);
- b) Warunki partycypacji dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego dostępnymi jako kredyt Banku Gospodarstwa Krajowego zrealizowanych przez Spółkę po 1 stycznia 2005r. oraz kolejnych umów partycypacji zawieranych dla tych zasobów jako kontynuacja;
- c) Warunki partycypacji dla przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych z innych źródeł niż Krajowy Fundusz Mieszkaniowy realizowanych do dnia 1 stycznia 2005r. oraz kolejnych umów partycypacji zawieranych dla tych zasobów jako kontynuacja (zasób mieszkaniowy osiedla Wodzisławska);
- d) Warunki partycypacji dla przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych z innych źródeł niż Krajowy Fundusz Mieszkaniowy realizowanych po 1 stycznia 2005r. oraz kolejnych umów partycypacji zawieranych dla tych zasobów jako kontynuacja.

II. WARUNKI PARTYCYPACJI DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH ŚRODKAMI KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO DOSTĘPNYMI JAKO KREDYT BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ZREALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ DO DNIA 1 STYCZNIA 2005R. ORAZ KOLEJNYCH UMÓW PARTYCYPACJI ZAWIERANYCH DLA TYCH ZASOBÓW JAKO KONTYNUACJA (ZASÓB MIESZKANIOWY OSIEDLA WOJCIECHA KORFANTEGO)

§ 12

1. Dla inwestycji zrealizowanych przez Spółkę do dnia 1 stycznia 2005r. zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w brzmieniu przed zmianami ustawy, które weszły w życie dnia 15 października 2004r.
2. Kolejne umowy partycypacji dotyczące zasobu zrealizowanego w tym okresie zwane są w obrocie „Kontynuacja”.

§ 13

1. Partycypującym w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych dla inwestycji zrealizowanych przez Spółkę do dnia 1 stycznia 2005r. może być pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie.
2. Partycypującym w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych może być także osoba fizyczna, która może zawrzeć umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego nie będzie najemcą.

§ 14

1. Wnioski osób zainteresowanych zawarciem umów partycypacji dla istniejącego, zasobu mieszkaniowego zrealizowanego do 1 stycznia 2005r. składane są w siedzibie Spółki osobiście bądź pocztą na adres siedziby Spółki.
2. Wnioski przyjmowane są w trybie ciągłym na druku dostępnym w siedzibie Spółki bądź na jej stronach internetowych www.ptbspszczyzna.pl.
3. Zarząd Spółki rejestruje złożone wnioski z uwzględnieniem kolejności ich wpływu.

-
4. Zarząd Spółki zawiera umowy partycypacji w kolejności wpływu wniosków, z uwzględnieniem preferencji wnioskującego w zakresie powierzchni lokalu mieszkalnego i posiadanego aktualnie wolnego zasobu.
 5. Kolejność wpływu wniosków składanych do Spółki nie dotyczy umów partycypacji zawieranych przez Towarzystwo z Następcami Partycypujących wskazanymi przez Ustępujących Partycypujących.
 6. Osoby z listy oczekujących - niewskazane przez Ustępujących Partycypujących lub wskazane przez Pszczyńskie TBS sp. z o.o., których wnioski o zawarcie umowy partycypacji zostały rozpatrzone pozytywnie, powiadamiane są listownie o decyzji z zaproszeniem do zawarcia umowy partycypacji. Warunki udziału finansowego tych osób oraz zasady rozliczeń są identyczne jak dla Następców Partycypujących wskazanych przez Ustępujących Partycypujących.
 7. W przypadku rezygnacji z podpisania umowy o partycypację przez osobę, której wniosek został rozpatrzony pozytywnie, następuje jej wykreślenie z listy osób wnioskujących o zawarcie umowy o partycypację. Za rezygnację uważane jest także nie podpisanie umowy w wyznaczonym terminie.

§ 15

1. Zawarcie umowy partycypacji z Towarzystwem przez Następcę Partycypującego wymaga spełnienia warunków opisanych w niniejszym regulaminie.
2. W szczególności, zawarcie umowy partycypacji wymaga uregulowania kwoty partycypacji z Towarzystwem lub/i Ustępującym Partycypującym na zasadach opisanych w niniejszym regulaminie.

§ 16

1. **W razie wypowiedzenia umowy partycypacji w okresie pięciu lat od daty postawienia lokalu do dyspozycji Partycypującego** Ustępujący Partycypujący dokonuje:
 - a) częściowego rozliczenia wpłaconej na rzecz Pszczyńskiego TBS sp. z o.o. kwoty partycypacji bezpośrednio z Towarzystwem.
 - b) częściowego rozliczenia wpłaconej na rzecz Pszczyńskiego TBS sp. z o.o. kwoty partycypacji z Następcą Partycypującego:
 - wskazanym przez siebie lub, według jego potrzeb,
 - przez Pszczyńskie TBS sp. z o.o.

-
2. **Częściowe rozliczenie wpłaconej na rzecz Pszczyńskiego TBS sp. z o.o. kwoty partycypacji bezpośrednio z Towarzystwem przebiega następująco:**
 - a) Wpłacona na rzecz Towarzystwa kwota partycypacji podlega zwrotowi Ustępującemu Partycypującemu, przy czym kwotę do wypłaty obniża się o 1/60 kwoty nominalnej za każdy miesiąc używania lokalu, licząc od daty postawienia lokalu do dyspozycji tego Partycypującego.
 - b) Kwotę do wypłaty Towarzystwo jest zobowiązane zwrócić Ustępującemu Partycypującemu najpóźniej w ciągu 14 dni od daty wpłaty przez Następcę Partycypującego na rzecz Spółki kwoty partycypacji w wysokości odpowiadającej kwocie do wypłaty na rzecz Ustępującego Partycypującego.
 3. **Częściowe rozliczenie kwoty partycypacji z Następcą Partycypującego wskazanym przez Ustępującego Partycypującego przebiega następująco:**
 - a) Potrąconą przez Towarzystwo część kwoty partycypacji wpłaconej przez Ustępującego Partycypującego zobowiązany jest uregulować bezpośrednio Następcą Partycypującego.
 - b) Ustępujący Partycypujący zobowiązany jest złożyć oświadczenie, o którym mowa również w dalszej treści tego regulaminu o rozliczeniu jej z Następcą Partycypującego.
 4. **W wypadkach opisanych w punktach 2 i 3 tego paragrafu Następcą Partycypującego wpłaca na rzecz Towarzystwa kwotę stanowiącą różnicę między pierwotną kwotą partycypacji a kwotą potrąconą przez Towarzystwo na zasadach opisanych w punkcie 2 niniejszego paragrafu.**
 5. **Kwota wpłacana przez Następcę Partycypującego określana jest w treści umowy jako odpowiednia, pozostała do potrącenia część sześćdziesiątych pierwotnej kwoty partycypacji.**
 6. W sytuacji, gdy częściowe rozliczenie wpłaconej na rzecz Pszczyńskiego TBS sp. z o.o. kwoty partycypacji następuje z Następcą Partycypującego wskazanym przez Towarzystwo potrąconą część kwoty partycypacji Następcą Partycypującego wpłaca bezpośrednio na konto Towarzystwa, a Towarzystwo jest zobowiązane ją zwrócić Ustępującemu Partycypującemu.

-
7. **W każdym wypadku rozliczenie kwoty partycypacji wpłaconej przez Następcę Partycypującego stanowi kontynuację rozliczenia pierwotnej kwoty partycypacji.**

§ 17

1. **W razie wypowiedzenia umowy o partycypację przez Ustępującego Partycypującego po upływie pięciu lat od daty postawienia do jego dyspozycji lokalu mieszkalnego** Ustępujący Partycypujący dokonuje rozliczenia wpłaconej na rzecz Pszczyńskiego TBS sp. z o. o. kwoty partycypacji wyłącznie ze wskazanym przez siebie lub, według jego potrzeb, przez Pszczyńskie TBS sp. z o. o., Następcą Partycypującego.
2. W takiej sytuacji Następcą Partycypującego jest zobowiązany zapłacić Ustępującemu Partycypującemu nominalną wartość pierwotnej kwoty partycypacji, bez konieczności jej wpłaty na rzecz Towarzystwa.
3. Towarzystwo podpisuje umowę partycypacji z Następcą Partycypującego wskazanym przez Ustępującego Partycypującego na podstawie oświadczenia Ustępującego Partycypującego o dokonaniu rozliczenia kwoty partycypacji, przy czym dla potrzeb sporządzenia umowy partycypacji kwota partycypacji określona jest w wartości nominalnej na dzień wpłaty pierwotnej kwoty partycypacji.
4. Kwota partycypacji wpłacona przez Następcę Partycypującego Ustępującemu w sytuacji każdej kolejnej zmiany Partycypującego będzie rozliczana i zwracana w wartości nominalnej na dzień wpłaty:
- a) Na zasadach opisanych w punktach 1 i 2 tego paragrafu, gdy Następcę Partycypującego wskaże samodzielnie Ustępujący Partycypujący;
 - b) Na zasadach opisanych w paragrafie 16 punkt 6 tego regulaminu w sytuacji, gdy Następcę Partycypującego wskaże Towarzystwo.

§ 18

1. W każdym wypadku, w sytuacji, gdy Ustępujący Partycypujący, z przyczyn niezależnych od stron umowy partycypacji, nie wskaże Następcy Partycypującego i nie dokona rozliczenia kwoty partycypacji, Towarzystwo zobowiązuje się do rozliczenia z nim kwoty partycypacji w wartości nominalnej na dzień wpłaty pierwotnej kwoty partycypacji.

-
2. Zwrot kwoty partycypacji nastąpi przelewem na konto Ustępującego Partycypującego w terminie 14 dni od daty rozliczenia kwoty partycypacji z Następcą Partycypującego, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od daty rozwiązania umowy partycypacji i opróżnienia lokalu.

§ 19

1. W każdym wypadku Następcą Partycypującego wskazany przez Ustępującego Partycypującego zawierający umowę partycypacji w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego w okresie pięciu lat od postawienia do dyspozycji Partycypującego lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:
 - a) wpłaty na rzecz Spółki kwoty partycypacji wyliczonej jako różnica pomiędzy kwotą partycypacji wpłaconą przez Ustępującego Partycypującego a kwotą partycypacji potrącaną Ustępującemu Partycypującemu na zasadach opisanych w tym regulaminie;
 - b) okazania oświadczenia Ustępującego Partycypującego o rozliczeniu się z Następcą Partycypującego;
 - c) złożenia wniosku o zawarcie umowy partycypacji, o którym mowa w niniejszym regulaminie.
2. Oświadczenie, o którym mowa w punkcie pierwszym b) niniejszego paragrafu winno mieć formę pisemną i zawierać, co najmniej tekst:

„Jako Partycypujący w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego polegającego na budowie budynku mieszkalnego w Pszczynie przy ulicy (tu nazwa ulicy) oświadczam, że dokonałem rozliczenia wpłaconej przeze mnie na rzecz Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. kwoty partycypacji w wysokości (tu nominalna wysokość wpłaconej kwoty partycypacji) i nie mam wobec Następcy Partycypującego Pani/Pana (tu imię i nazwisko Następcy Partycypującego) żadnych roszczeń”.

Oświadczenie występuje również jako druk i dostępne jest w siedzibie Spółki lub na jej stronach internetowych www.ptbspszczyna.pl.

3. W każdym wypadku Następcą Partycypującego wskazany przez Ustępującego Partycypującego zawierający umowę partycypacji w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego po pięciu latach od postawienia do dyspozycji Partycypującego lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:

-
- a) Okazania oświadczenia Ustępującego Partycypującego o rozliczeniu się z Następcą Partycypującego o treści wymienionej w tym paragrafie.
 - b) Złożenia wniosku o zawarcie umowy partycypacji, o którym mowa w tym regulaminie.
4. W każdym wypadku Następcą Partycypującego wskazany przez Towarzystwo zawierający umowę partycypacji w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego zobowiązany jest do:
- a) wpłaty na rzecz Spółki kwoty partycypacji w wartości nominalnej;
 - b) złożenia wniosku o zawarcie umowy partycypacji, o którym mowa w niniejszym regulaminie.
5. Wnioski Następców Partycypującego wskazanych przez Ustępujących Partycypujących bądź Towarzystwo nie podlegają procedurze wyboru przez Komisję Mieszkaniową, niezależnie od liczby oczekujących na mieszkania.

III. WARUNKI PARTYCYPACJI DLA WSZYSTKICH PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH ŚRODKAMI KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO DOSTĘPNYMI JAKO KREDYT BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ZREALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ PO 1 STYCZNIA 2005R. ORAZ KOLEJNYCH UMÓW PARTYCYPACJI ZAWIERANYCH DLA TYCH ZASOBÓW JAKO KONTYNUACJA

§ 20

1. Dla inwestycji zrealizowanych przez Spółkę po 1 stycznia 2005r. zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w brzmieniu po zmianach ustawy, które weszły w życie dnia 15 października 2004r.
2. Kolejne umowy partycypacji dotyczące zasobu zrealizowanego w tym okresie zwane są w obrocie „Kontynuacja”.

§ 21

1. Partycypującym w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych zrealizowanych przez Spółkę po 1 stycznia 2005r. może być pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie.
2. Partycypującym w kosztach przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych może być także osoba fizyczna, która zawiera z Towarzystwem umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

§ 22

1. Wnioski osób zainteresowanych Partycypacją w kosztach nowych, planowanych przez Spółkę przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego składane są w siedzibie Spółki osobiście bądź pocztą na adres siedziby Spółki.
2. Wnioski przyjmowane są w trybie ciągłym na druku dostępnym w siedzibie Spółki bądź na jej stronach internetowych www.ptbspszczyzna.pl.
3. Zarząd Spółki rejestruje złożone wnioski z uwzględnieniem kolejności ich wpływu.
4. W sytuacji, gdy do Spółki wpłynie więcej wniosków o zawarcie umów partycypacji niż zaplanowanych do realizacji w danym przedsięwzięciu inwestycyjnym lokali mieszkalnych Zarząd Spółki przekazuje komplet otrzymanych

wniosków do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej działającej przy Spółce w celu wyboru listy osób wskazanych do zawarcia umów partycypacji.

§ 23

1. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje złożone wnioski w okresie nieprzekraczającym dwóch tygodni od momentu otrzymania kompletu dokumentów.
2. Komisja rozpatrując wnioski kontroluje zgodność danych z wymogami ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. nr 98 poz. 1070 z 2000r. z późn. zm.) oraz wymogami wynikającymi z regulaminów obowiązujących w Spółce.
3. Komisja rozpatrując wnioski o zawarcie umów partycypacji dla przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego kieruje się następującymi kryteriami:
 - a) kolejnością złożenia wniosku wg rejestru przekazanego przez Zarząd Spółki,
 - b) ilością lokali przeznaczonych do zasiedlenia w drodze partycypacji w planowanym do realizacji w pierwszej kolejności zasobie mieszkaniowym,
 - c) ilości lokali, w których finansowaniu ma zamiar uczestniczyć jeden Partycypujący, dając pierwszeństwo tym Partycypującym, którzy zamierzają uczestniczyć w finansowaniu więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, w szczególności pracodawcom wyrażającym chęć współfinansowania mieszkań dla swoich pracowników.
 - d) sytuacją mieszkaniową wskazanego przez Partycypującego pierwszego najemcy wybierając w pierwszej kolejności osoby mające najtrudniejsze warunki mieszkaniowe.
4. W przypadku, gdy Partycypującym jest pracodawca Komisja Mieszkaniowa nie bierze pod uwagę warunków mieszkaniowych przyszłych najemców.
5. Komisja Mieszkaniowa sporządza listę osób, których wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone i lista ta zostaje wywieszona na okres 30 dni w siedzibie Spółki. Pozostałe osoby wpisane zostają na listę oczekujących na zawarcie umowy partycypacji. Lista oczekujących sporządzana jest na tej samej zasadzie, co lista osób, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie.
6. Listy osób, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie i negatywnie sporządza się w układzie poszczególnych typów mieszkań, zgodnie z wnioskami osób zainteresowanych zawarciem umowy partycypacji.
7. Postanowienia Komisji Mieszkaniowej są ostateczne.

-
8. Zarząd Spółki zawiera umowy o partycypację w budowie lokalu mieszkalnego w kolejności zgodnej z listą przedstawioną przez Komisję Mieszkaniową.

§ 24

1. Osoby, których wnioski o zawarcie umowy partycypacji zostały rozpatrzone pozytywnie, powiadamiane są listownie o decyzji z zaproszeniem do zawarcia umowy partycypacji.
2. Osoby, których wnioski o zawarcie umowy partycypacji zostały rozpatrzone negatywnie, powiadamiane są listownie o decyzji odmownej z podaniem przyczyn negatywnego stanowiska Komisji Mieszkaniowej.
3. Osoby, których wnioski o zawarcie umowy partycypacji nie były kierowane do Komisji Mieszkaniowej w terminie nie późniejszym niż trzy miesiące od planowanej daty rozpoczęcia inwestycji zapraszane są również listownie do zawarcia umowy partycypacji.
4. W przypadku rezygnacji z podpisania umowy o partycypację przez osobę, której wniosek został rozpatrzony pozytywnie, następuje jej wykreślenie z listy osób przewidzianych do zawarcia umowy o partycypację przedstawionej przez Komisję Mieszkaniową i wpisanie pierwszej osoby z listy oczekujących na zawarcie umowy partycypacji. Za rezygnację uważane jest także nie podpisanie umowy w wyznaczonym terminie.
5. Ponowne umieszczenie na liście może się odbyć jedynie z zachowaniem procedury opisanej w niniejszym regulaminie.

§ 25

1. W razie wypowiedzenia umowy partycypacji, zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi Partycypującemu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy partycypacji.
2. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej procent aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez Partycypującego kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
3. Zwrotu kwoty partycypacji, o którym mowa w punkcie 2 niniejszego paragrafu jest uzależniony od zawarcia umowy partycypacji dla danego lokalu z Następcą Partycypującego i następuje z dniem wpłaty kwoty partycypacji przez Następcę Partycypującego, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od daty rozwiązania umowy partycypacji i opróżnienia lokalu.

§ 26

1. Zawarcie umowy partycypacji z Towarzystwem przez każdego kolejnego Partycypującego dla umów kontynuacji wymaga spełnienia warunków opisanych w niniejszym regulaminie, w szczególności:
 - a) wpłaty kwoty partycypacji na rzecz Towarzystwa w wysokości ustalonej na dzień zawarcia umowy partycypacji;
 - b) do złożenia wniosku o zawarcie umowy partycypacji.
2. Wnioski Następców Partycypującego wskazanych przez Ustępujących Partycypujących lub Pszczyńskie TBS sp. z o. o. nie podlegają procedurze wyboru przez Komisję Mieszkaniową, niezależnie od liczby oczekujących na mieszkania.

**IV. WARUNKI PARTYCYPACJI DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO –
BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH Z INNYCH ŹRÓDEŁ NIŻ KRAJOWY
FUNDUSZ MIESZKANIOWY REALIZOWANYCH DO DNIA 1 STYCZNIA 2005R.
ORAZ KOLEJNYCH UMÓW PARTYCYPACJI ZAWIERANYCH DLA TYCH
ZASOBÓW JAKO KONTYNUACJA (ZASÓB MIESZKANIOWY OSIEDLA
WODZISŁAWSKA)**

§ 27

1. W warunkach partycypacji dla przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych z innych źródeł niż Krajowy Fundusz Mieszkaniowy realizowanych przez Spółkę lub otrzymanych w aportie od Gminy Pszczyna do dnia 1 stycznia 2005r. są dla osób, które podpiszą umowę partycypacji identyczne jak opisane w niniejszym regulaminie warunki partycypacji dla przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego dostępnych jako kredyt Banku Gospodarstwa Krajowego zrealizowanych do dnia 1 stycznia 2005r.
2. Osoby, które nie podpiszą umowy partycypacji dysponują lokalem mieszkalnym wyłącznie na zasadach opisanych w umowie najmu.

**V. WARUNKI PARTYCYPACJI DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO –
BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH Z INNYCH ŹRÓDEŁ NIŻ KRAJOWY
FUNDUSZ MIESZKANIOWY REALIZOWANYCH PO 1 STYCZNIA 2005R. ORAZ
KOLEJNYCH UMÓW PARTYCYPACJI ZAWIERANYCH DLA TYCH ZASOBÓW
JAKO KONTYNUACJA**

§ 28

Dla przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych finansowanych z innych źródeł niż Krajowy Fundusz Mieszkaniowy mają zastosowanie przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w brzmieniu po zmianach ustawy, które weszły w życie dnia 15 października 2004r. jednak bez aktów wykonawczych do tej ustawy w zakresie wymagań stawianym lokalom mieszkalnym w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego.

§ 29

1. Wnioski osób zainteresowanych Partycypacją w kosztach nowych, planowanych przez Spółkę przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych finansowanych z innych źródeł niż Krajowy Fundusz Mieszkaniowy składane są w siedzibie Spółki osobiście bądź pocztą na adres siedziby Spółki.
2. Wnioski przyjmowane są w trybie ciągłym na druku dostępnym w siedzibie Spółki bądź na jej stronach internetowych www.ptbspszczyna.pl.
3. Zarząd Spółki rejestruje złożone wnioski z uwzględnieniem kolejności ich wpływu.
4. W sytuacji, gdy do Spółki wpłynie więcej wniosków o zawarcie umów partycypacji niż zaplanowanych do realizacji w danym przedsięwzięciu inwestycyjnym lokali mieszkalnych Zarząd Spółki zawiera umowy partycypacji w kolejności wpływu wniosków do wyczerpania zasobu każdego typu mieszkań w ramach każdej inwestycji.

§ 30

1. Zawarcie umowy partycypacji z Towarzystwem przez każdego kolejnego Partycypującego wymaga spełnienia warunków opisanych w niniejszym regulaminie.
2. W szczególności zawarcie umowy partycypacji z Towarzystwem wymaga uregulowania z Towarzystwem kwoty partycypacji na zasadach opisanych w niniejszym regulaminie.

§ 31

1. W razie wypowiedzenia umowy partycypacji, zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi Partycypującemu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy partycypacji i opróżnienia lokalu.
2. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej procent aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez Partycypującego kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
3. Zwrot kwoty partycypacji jest uzależniony od zawarcia umowy partycypacji dla danego lokalu z Następcą Partycypującego i następuje w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia wpłaty kwoty partycypacji w wartości wypłacanej Ustępującemu Partycypującemu przez Następcę Partycypującego.
4. Nakłady poniesione przez Partycypującego na wykończenie lokalu mieszkalnego pod klucz nie podlegają zwrotowi przez Towarzystwo. Partycypujący może się domagać ich zwrotu wyłącznie od Następcy Partycypującego. W sytuacji nie rozliczenia z Następcą Partycypującego nakładów poniesionych na wykończenie mieszkania Ustępujący Partycypujący nie może się domagać ich zwrotu od Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
5. W przypadku braku możliwości rozliczenia Ustępującego Partycypującego nakładów poniesionych na wykończenie lokalu mieszkalnego z Następcą Partycypującego, Ustępujący Partycypujący powinien zabrać z lokalu wszystkie nadające się do odłączenia elementy wykończenia przez niego zainstalowane.

§ 32

1. Po upływie terminu określonego w umowie partycypacji dla każdej inwestycji indywidualnie, lokal mieszkalny postawiony do dyspozycji Partycypującego może być sprzedany na jego rzecz.
2. Każdorazowy termin sprzedaży lokalu mieszkalnego określi Zarząd Spółki w formie pisemnej zapraszając Partycypującego do wykupu lokalu mieszkalnego. Jednak po upływie terminu wskazanego w umowie partycypacji Partycypujący ma prawo zwrócić się do Towarzystwa pismem o ustalenie terminu wykupu lokalu.
3. Partycypujący ma prawo nie skorzystać z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego i kontynuować dysponowanie nim na zasadach określonych w umowie partycypacji.

-
4. Partycypujący ma prawo zrzec się prawa wykupu lokalu na rzecz wskazanej przez siebie osoby, informując o tym zrzeczeniu Spółkę w formie pisemnej.
 5. Cena wykupu lokalu mieszkalnego na dzień sprzedaży określana będzie na podstawie wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę z uwzględnieniem amortyzacji, przy czym możliwe będzie rozłożenie ceny lokalu mieszkalnego na raty.
 6. Przy ustaleniu ceny wykupu strony nie będą brały pod uwagę nakładów poniesionych przez Partycypującego na wykończenie lokalu.
 7. Cena lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż suma skapitalizowanej wartości rat kredytu zaciągniętego na realizację lokalu mieszkalnego oraz kosztów bankowych związanych z wcześniejszą spłatą kredytu przypadających na ten lokal.
 8. W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego uiszczona przez Partycypującego kwota partycypacji ulega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w takim samym procencie, w jakim w momencie podpisania aneksu do umowy partycypacji ustalającego rzeczywistą wartość lokalu po zakończeniu procesu inwestycyjnego, kwota partycypacji stanowi udział w wartości lokalu.
 9. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zaliczona zostanie również kwota kredytu zaciągniętego przez Towarzystwo na realizację lokalu objętego umową partycypacji, spłaconą w comiesięcznym czynszu najmu do momentu wykupu lokalu w okresie trwania umowy partycypacji.
 10. W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego przez inną osobę wskazaną przez Partycypującego:
 - a) kwota partycypacji może być zaliczona na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego pod warunkiem pisemnej zgody Partycypującego. Zasady rozliczania kwoty partycypacji w takiej sytuacji są analogiczne jak w przypadku wykupu lokalu przez Partycypującego.
 - b) kwota spłaconego kredytu może być zaliczona na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego pod warunkiem pisemnej zgody Partycypującego.
 11. Warunkiem przeniesienia własności na Partycypującego lub wskazaną przez niego osobę jest poniesienie przez kupującego wszystkich kosztów związanych z przeniesieniem własności.

-
12. Ostateczne warunki sprzedaży każdego lokalu mieszkalnego określi umowa sprzedaży.
13. W przypadku wypowiedzenia umowy partycypacji kwota spłaconego w okresie trwania umowy partycypacji kredytu przypadającego na lokal nie podlega zwrotowi a rozliczenie z Towarzystwem odbywa się na zasadach określonych w paragrafie 2 punkt 5 tego regulaminu.

VI. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH NA ZASADACH PARTYCYPACJI DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH FINANSOWANYCH ŚRODKAMI KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO DOSTĘPNYMI JAKO KREDYT BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ORAZ POZOSTAŁYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNO – BUDOWLANYCH REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ

§ 33

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.00.98.1070 z późn. zm., a mianowicie:
 - a) w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - b) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego wynagrodzenia w województwie śląskim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, nie więcej niż:
 - o 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym;
 - o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
3. Towarzystwo 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 towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego najem się ubiega.
4. Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest składać Towarzystwu raz na dwa lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

-
5. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązany, na żądanie Towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
 6. W razie:
 - a) Nie złożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ustępie 4 niniejszego paragrafu, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny;
 - b) Złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;
 - c) Gdy najemca wskaże w deklaracji dochody przekraczające wysokości określone w punkcie 2 niniejszego paragrafu Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny.
 - d) Czynsz wolny Towarzystwo może zastosować również dla najemcy, który uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

§ 34

1. Najemców lokali budowanych na zasadach partycypacji wskazuje każdorazowo Partycypujący.
2. Korzystanie z prawa wskazywania najemcy lokalu objętego niniejszą umową przez Partycypującego odbywa się każdorazowo za pośrednictwem Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
3. Wskazanie Najemcy musi nastąpić w formie pisemnej bądź w umowie partycypacji bądź na wniosku złożonym w siedzibie Spółki w oryginale podpisanym przez Partycypującego.
4. Wniosek, o którym mowa w ustępie drugim 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 Partycypującego.

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

5. Umowę najmu mieszkania w imieniu Pszczyńskiego TBS sp. z o.o. zawiera każdorazowo Zarząd Spółki.
6. 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) zaświadczenie o dochodach za kwartał 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.

§ 35

1. Najemca wskazany przez Partycypującego pobiera druki wymagane do zawarcia umowy najmu osobiście w siedzibie Spółki bądź poprzez jej stronę internetową www.ptbspszczyzna.pl.
2. Dokumenty wymagane do zawarcia umowy najmu należy składać w siedzibie Spółki osobiście w godzinach jej urzędowania lub pocztą.

§ 36

1. Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości trzymiesięcznego czynszu za najmowany lokal mieszkalny obowiązującego na dzień zawarcia umowy najmu.
2. Wpływ kaucji na konto Spółki 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 Towarzystwa oraz Najemca.

-
4. Na pisemne żądanie Partycypującego przekazanie lokalu mieszkalnego może odbyć się przy jego uczestnictwie. W takim wypadku protokół zdawczo – odbiorczy winien również podpisać Partycypujący.

§ 37

1. W przypadku, gdy Partycypujący bądź osoba Najemcy wskazana przez Partycypującego nie podpisze umowy najmu, Partycypujący zobowiązany jest uiszczać przypadający na ten lokal czynsz i opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokalu według aktualnie obowiązujących stawek.
2. W przypadku, gdy Partycypujący 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 Partycypujący 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. Również w przypadku, gdy Najemca lokalu mieszkalnego w ciągu trzech kolejnych miesięcy nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu, Partycypujący, na pisemne wezwanie Towarzystwa, jest zobowiązany do uregulowania wszelkich zobowiązań Najemcy wobec Towarzystwa 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 Partycypującego do uregulowania zaległości, Najemca i Partycypujący ich nie uregulują, umowa partycypacji może zostać rozwiązana przez Pszczyńskie TBS sp. z o.o. bez wypowiedzenia oraz bez obowiązku zwrotu nakładów poniesionych na wykończenie lokalu mieszkalnego pod klucz oraz ulepszenia w nim poczynione. W takiej sytuacji rozliczenie kwoty partycypacji następuje na zasadach opisanych w paragrafie 31 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 Pszczyńskie TBS 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 paragrafie 31 tego regulaminu, przy czym z kwoty partycypacji pozostającej do rozliczenia pomiędzy stronami tej umowy potrąca się zobowiązania ciążące na lokalu.

7. W przypadku, gdy Partycypujący w trakcie trwania umowy najmu ze wskazanym przez niego Najemcą, wskaże innego Najemcę i zobowiąże Pszczyńskie TBS sp. z o.o. do zawarcia z nim umowy najmu, Partycypujący 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 stronach internetowych www.ptbspszczyzna.pl.
9. Jeżeli najemca pozostaje w związku małżeńskim oświadczenie opisane w powyższym punkcie składa również współmałżonek.
10. W przypadku nie wskazania przez Partycypującego lokalu zastępczego dla Najemcy, którego umowa ma być wypowiedziana w sytuacji, gdy Najemca nie złoży oświadczenia o rezygnacji z prawa do lokalu zastępczego Partycypujący traci prawo do wskazania nowego Najemcy do czasu wskazania lokalu zastępczego.

§ 38

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 zsyków, 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 umywalk 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) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - i) 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 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. Czynnosc za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 39

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 należyłym 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.

§ 40

Niniejszy regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na posiedzeniu w dniu 28 lutego 2006r.

Rada Nadzorcza:

MIROSŁAW RUDKA

MAREK DUTKOWSKI

LECHOSŁAW BUCZAK