



REGULAMIN PROJEKTU „Mieszkanie TM Plus”

§ 1 Postanowienia ogólne

Regulamin niniejszy określa tryb wyboru najemców, kryteria przydziału lokali, zasady zawierania umów najmu oraz docelowego wykupu lokali mieszkalnych w ramach projektu pn. „Mieszkanie TM Plus” realizowanego przez Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. przy współpracy Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz zasady dokonywania wpłat Partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych.

§ 2 Słowniczek

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

1. Regulaminie - należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin Projektu „Mieszkanie TM plus” określający tryb wyboru najemców, kryteria przydziału lokali mieszkalnych, zasady zawierania umów najmu oraz docelowego wykupu lokali mieszkalnych w ramach
2. Projekt „Mieszkanie TM Plus” realizowanego przez Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy współpracy z Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz zasady dokonywania wpłat Partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych.
3. TTBS lub Spółce - należy przez to rozumieć Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim.
4. Projekcie - należy przez to rozumieć Projekt pn. „*Mieszkanie TM Plus*”.
5. Lokalu mieszkalnym lub lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez Spółkę w ramach Projektu.
6. Uczestniku Projektu lub Uczestniku - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, pracodawcę działającego w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników lub osobę prawną mającą interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nią osoby trzecie, które zgłosiły chęć zawarcia lub zawarły z TTBS w imieniu własnym umowę Partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz umowę najmu tego lokalu.
7. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez Uczestnika Projektu samodzielnie lub wspólnie z małżonkiem/partnerem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, zwanymi dalej członkami gospodarstwa domowego.
8. Pracowniku BOK - należy przez to rozumieć pracownika Biura Obsługi Klienta, który prowadzi rejestr wniosków o najem lokali mieszkalnych dla przedmiotowej inwestycji.
9. Liście - należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Projektu sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków o najem lokali mieszkalnych w ramach przedmiotowej inwestycji.
10. Dziecku - należy przez to rozumieć:
 - a) małoletniego, który pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Uczestnika Projektu,
 - b) osobę uczącą się, w wieku od 18 - 26 lat, która pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Uczestnika Projektu,

- c) dziecko pozostające pod prawną opieką Uczestnika Projektu, posiadające orzeczenie o niepełnosprawności.
11. Osobie niepełnosprawnej – rozumie się przez to osobę niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności.
 12. Komisji Kwalifikacyjnej - należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną ds. najmu lokali mieszkalnych powołaną przez TTBS.
 13. Kaucji - należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika Projektu w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.
 14. Partycypacji - należy przez to rozumieć udział finansowy Uczestnika Projektu w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
 15. Wstępnej umowie Partycypacji - należy przez to rozumieć wstępną umowę w sprawie Partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
 16. Umowie Partycypacji - należy przez to rozumieć umowę w sprawie Partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
 17. Czynszu najmu lub czynszu - należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników TTBS dla zasobów lokalowych Spółki wybudowanych w ramach Projektu.
 18. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód netto po odjęciu świadczeń, o których mowa w art.3 ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz.U. z 2017 r., poz.180 z późn. zm.) z zastrzeżeniem, iż świadczenie wychowawcze, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2016r., poz. 195 z późn. zm.) (**świadczenie 500+**) **będzie wliczane, w ramach niniejszego Projektu, do dochodu.**
 19. Czynszu podstawowym - należy przez to rozumieć stawkę czynszu w wysokości określonej w Uchwale Zgromadzenia Wspólników, bez opłat niezależnych od właściciela.
 20. Cenie Sprzedaży - należy przez to rozumieć cenę ustaloną zgodnie z § 12 ust. 8, po jakiej Uczestnik Projektu może nabyć lokal na własność.

§ 3

Kryteria kwalifikacji do Projektu

1. Uczestnik Projektu (osoba fizyczna) na dzień złożenia wniosku musi spełniać łącznie wszystkie poniższe kryteria, tj.:
 - a) **kryterium dochodowe** – średni miesięczny dochód netto na członka gospodarstwa domowego Uczestnika Projektu z ostatnich sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego musi przekraczać:
 - 2.100 zł netto w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 1.700 zł netto w gospodarstwie 2 -osobowym,
 - 1.300 zł netto w gospodarstwie 3- osobowym,
 - 1.000 zł netto w gospodarstwie liczącym 4 i więcej osób,
 - b) **kryterium wiarygodności finansowej** – brak zobowiązań przeterminowanych wobec TTBS i Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz zobowiązań przeterminowanych wobec innych podmiotów (oświadczenie, o których mowa w § 4 ust. 3 lit j), będzie weryfikowane),
 - c) **zobowiązanie do wniesienia zaliczki na Partycypację**, co najmniej w wysokości określonej w § 6 ust. 2 (**35.000 zł**) **oraz do wniesienia pełnej kwoty Partycypacji**, o której mowa w § 6 ust. 7.
2. Uczestnik Projektu (pracodawca lub osoba prawna) na dzień złożenia wniosku musi spełniać łącznie kryteria określone w ust. 1 lit. b i c.

§ 4

Tryb przyjmowania wniosków o najem

1. Tryb przyjmowania wniosków o najem od Uczestników w ramach Projektu określa niniejszy Regulamin.

2. Wzór wniosku o najem lokalu mieszkalnego stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.
3. **Uczestnik Projektu (osoba fizyczna) zobowiązana jest załączyć do wniosku wszystkie wymagane postanowieniami niniejszego Regulaminu załączniki, tj.:**
 - a) zobowiązanie Uczestnika Projektu do wniesienia zaliczki na Partycypację w wysokości odpowiadającej możliwościom Uczestnika Projektu (min. 35.000 zł) – wzór zobowiązania stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu,
 - b) oświadczenie o ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego - oświadczenie stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego Regulaminu,
 - c) dowody potwierdzające dochody członków gospodarstwa domowego, o których mowa w § 3 lit. a) (m.in. zaświadczenia o dochodach potwierdzone przez pracodawcę, kopie decyzji o przyznaniu zasiłku, renty, emerytury itp.),
 - d) oświadczenie o braku zobowiązań przeterminowanych Uczestnika Projektu oraz osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wobec TTBS i Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz zobowiązań przeterminowanych wobec innych podmiotów – oświadczenie stanowi **załącznik nr 4** do niniejszego Regulaminu (oświadczenie składa każda pełnoletnia osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego),
 - e) oświadczenie o braku prawa własności Uczestnika Projektu oraz osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa własności nieruchomości mieszkalnej – oświadczenie stanowi **załącznik nr 5a** do niniejszego Regulaminu lub oświadczenie o posiadaniu prawa własności do lokalu, spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa własności nieruchomości mieszkalnej - oświadczenie stanowi **załącznik nr 5b** do niniejszego Regulaminu, (oświadczenie składa każda pełnoletnia osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego),
 - f) dowody potwierdzające niepełnosprawność Uczestnika Projektu lub osoby/osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego Uczestnika Projektu (jeśli dotyczy) - kserokopia orzeczenia o niepełnosprawności,
 - g) zobowiązanie Uczestnika Projektu lub osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego do zdania lokalu z zasobu komunalnego Miasta Tomaszów Mazowiecki w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy najmu Lokalu mieszkalnego w ramach niniejszego Projektu (jeśli dotyczy) - wzór zobowiązania stanowi **załącznik nr 6** do niniejszego Regulaminu,
 - h) dowody potwierdzające rozliczenie się Uczestnika Projektu oraz osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (jeśli Uczestnikiem Projektu jest osoba fizyczna) z podatku dochodowego za 2016 r. w Urzędzie Skarbowym w Tomaszowie Maz. (jeśli dotyczy) – oryginał zaświadczenia z Urzędu Skarbowego lub kserokopia pierwszej strony zeznania podatkowego z potwierdzeniem wpływu do US w Tomaszowie Mazowieckim lub w przypadku osób składających roczne zeznanie podatkowe drogą elektroniczną – wydruk Urzędowego Potwierdzenia Odbioru (UPO) wraz z wydrukiem pierwszej strony rocznego zeznania podatkowego (załączenie ww. dokumentów wymagane jest od każdej pełnoletniej osoby wchodzącej w skład gosp. domowego),
 - i) dowody potwierdzające naukę osoby wchodzącej w skład gospodarstwa domowego w wieku od 18 - 26 lat, która pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Uczestnika Projektu, – zaświadczenie ze szkoły lub uczelni,
 - j) oświadczenie o wyrażeniu zgody na weryfikację przez Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. danych o stanie majątkowym, stanie zadłużenia i obciążenia majątku, w tym danych objętych tajemnicą bankową i danych, stanowiących informacje gospodarcze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (t. j. Dz. U. 2014r., poz. 1015 z późn. zm.) w dostępnych rejestrach - oświadczenie stanowi **załącznik nr 7** do niniejszego Regulaminu (oświadczenie składa każda pełnoletnia osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego),
 - k) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Majowej 15 w Tomaszowie Mazowieckim, w celu uczestnictwa w Projekcie pn. „Mieszkanie TM Plus” - oświadczenie stanowi **załącznik nr 8** do niniejszego

Regulaminu (oświadczenie składa każda pełnoletnia osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego).

4. Uczestnik Projektu (pracodawca lub osoba prawna) zobowiązany jest dołączyć do wniosku wymagane postanowieniami niniejszego regulaminu na załącznikach określonych w ust. 3 lit. a, d, j, k.
5. Wnioski niekompletne (bez wymaganych załączników) **nie będą rejestrowane, zostaną zwrócone do uzupełnienia.**
6. Wnioski nie spełniające kryteriów, o których mowa w § 3 będą odrzucane na etapie prac Komisji Kwalifikacyjnej.
7. Uczestnik Projektu może złożyć wniosek o najem **wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.**
8. Ogłoszenie o naborze wniosków jest publikowane w na stronie internetowej Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego oraz Spółki oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.
9. **Wnioski o najem w ramach niniejszego Projektu przyjmowane będą w terminie od dnia 4 września do dnia 27 września 2017 r. w Urzędzie Miasta w Tomaszowie Mazowieckim (pok. 22 – sala obrad).** W przypadku osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich lub osób starszych, chęć złożenia wniosku należy zgłosić w punkcie informacyjnym na parterze Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim.
10. Wnioski mogą być składane osobiście albo przez pełnomocnika.
11. W przypadku składania wniosku przez pełnomocnika, do wniosku niezbędne jest załączenie oryginału pełnomocnictwa udzielonego przez Uczestnika Projektu. **Wniosek bez załączonego pełnomocnictwa nie zostanie przyjęty.** Wzór pełnomocnictwa stanowi **załącznik nr 9** do niniejszego Regulaminu.
12. Wnioski Uczestników Projektu są ewidencjonowane przez pracowników BOK.

§ 5

Wpis na listę Uczestników Projektu

1. Pierwszeństwo wpisu na listę uczestników Projektu mają uczestnicy będący osobami fizycznymi.
2. O kolejności wpisu na listę uczestników będących osobami fizycznymi decyduje liczba punktów przyznanych przez Komisję Kwalifikacyjną poszczególnym zweryfikowanym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w ust. 4.
3. O kolejności wpisu na listę uczestników będących pracodawcą lub osobą prawną decyduje wysokość deklarowanej partycypacji. W przypadku większej ilości zainteresowanych uczestników będących osobami fizycznymi niż liczba dostępnych lokali mieszkalnych w ramach Projektu uczestnicy będący pracodawcą lub osobą prawną zostaną wpisani na listę rezerwową.
4. Dla uczestników będących osobami fizycznymi obowiązują następujące zasady punktacji:

	kryteria punktowe	liczba punktów
brak prawa własności do lokalu	Uczestnik programu (osoba fizyczna), który nie posiada prawa własności do lok. mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu, prawa własności nieruchomości mieszkalnej	1
niepełnosprawność	Uczestnik programu będący osobą niepełnosprawną lub dziecko posiadające orzeczenie o niepełnosprawności	3
liczba dzieci w gosp. Domowym	1 dziecko	1
	2 dzieci	2
	3 dzieci	3
	4 dzieci i więcej	4
zdanie lokalu komunalnego	Uczestnik Programu, który zajmuje lokal w zasobach komunalnych Miasta i po podpisaniu umowy najmu odda go do dyspozycji właściciela	3
rozliczanie się z podatku doch. w Tomaszowie Maz.	Uczestnik Programu oraz osoby wchodzące w skład gospo. dom. rozliczające się na dzień złożenia wniosku z podatku dochod. w Urzędzie Skarbowym w Tomaszowie Mazowieckim	1

5. W przypadku wniosków uczestników będących osobami fizycznymi, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na Listę decyduje w kolejności:

a) zdanie lokalu komunalnego (wyżej na liście zakwalifikowany zostanie Uczestnik, który zobowiązał się do zdania lokalu komunalnego po podpisaniu umowy najmu w ramach niniejszego Projektu),

w przypadku tej samej liczby punktów:

b) liczba dzieci wchodzących w skład gosp. domowego (wyżej na liście zakwalifikowany zostanie Uczestnik, posiadający pod opieką więcej dzieci),

w przypadku tej samej liczby punktów:

c) wysokość zadeklarowanej zaliczki na Partycypację, (wyżej na liście zakwalifikowany zostanie Uczestnik, który zadeklaruje wyższą wartość zaliczki na Partycypację),

w przypadku tej samej liczby punktów:

d) dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego (wyżej na liście zakwalifikowany zostanie Uczestnik, u którego dochody na członka gosp. domowego będą niższe).

6. Spełnianie kryteriów kwalifikacji do Projektu oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów powinno być potwierdzone przez Uczestnika Projektu dokumentami. **Ciężar udowodnienia spełniania kryteriów oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów spoczywa na Uczestniku.**

7. Komisja Kwalifikacyjna sporządza Listę zawierającą nazwiska i imiona wnioskodawców zakwalifikowanych do Projektu, a w przypadku większej ilości osób zainteresowanych niż liczba dostępnych lokali mieszkalnych w ramach Projektu sporządzona zostanie Lista rezerwowa.

8. Wpisaniu na Listę podlegają Uczestnicy Projektu, których wnioski zostały zaewidencjonowane i zweryfikowane przez Komisję Kwalifikacyjną, jako spełniające łącznie warunki określone w § 3, § 4 i § 5 niniejszego Regulaminu.

9. Kolejność wpisu na Listę decyduje o możliwości wyboru poszczególnych lokali mieszkalnych w ramach Projektu.

10. Po zatwierdzeniu listy przez Komisję Kwalifikacyjną, Uczestnicy Projektu będą, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7, dokonywali wyboru lokalu mieszkalnego z puli lokali mieszkalnych pozostających do dyspozycji w ramach Projektu.

11. Uczestnicy zakwalifikowani do Projektu, dla których ze względu na ograniczoną liczbę lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach Projektu nie zostaną przydzielone lokale mieszkalne, będą uprawnieni do przydziału lokalu w przypadku rezygnacji lub skreślenia z Listy osób zakwalifikowanych wcześniej, zgodnie z kolejnością wpisu na Liście rezerwowej.

12. Fakt umieszczenia na Liście nie rodzi zobowiązania TTBS do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i nie może być podstawą jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec TTBS.

13. Wzór wniosku wraz z wykazem dokumentów potwierdzających spełnienie kryteriów kwalifikacji oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów, a także z symulacjami wydatków związanych z uczestnictwem w Projekcie, zostaną zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego – www.tomaszow-maz.pl oraz Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. - www.ttbs.com.pl. Symulacje nie stanowią oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego.

§ 6

Partycypacja

1. Z Uczestnikiem Projektu, który zakwalifikowany zostanie na Listę Uczestników oraz który dokona wyboru lokalu mieszkalnego zawarta zostanie **Wstępna umowa Partycypacji**, w której określona zostanie **wysokość zaliczki na poczet Partycypacji. Termin wniesienia zaliczki na poczet Partycypacji upływa w dniu 10 grudnia 2017 r.**
2. **Minimalna wysokość zaliczki na Partycypację wynosi: 35.000 zł.**
3. **Od wysokości wniesionej Partycypacji uzależniona będzie stawka najmu lokalu (wyższa Partycypacja = niższe zobowiązanie kredytowe = niższa stawka najmu).**
4. Wstępna umowa Partycypacji zawierana jest na czas określony.
5. W przypadku niewniesienia zaliczki na poczet Partycypacji w terminie określonym w ust. 1, Wstępna umowa Partycypacji ulega natychmiastowemu rozwiązaniu, a Uczestnik Projektu zostanie skreślony z Listy Uczestników.
6. Po ustaleniu ostatecznych kosztów wybudowania lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z Uczestnikiem Projektu zawarta zostanie Umowa Partycypacji, w której określone zostaną: ostateczna wysokość Partycypacji oraz termin jej wniesienia.
7. W przypadku niewniesienia pełnej kwoty Partycypacji w terminie określonym w Umowie Partycypacji, ulega ona natychmiastowemu rozwiązaniu. Uczestnikowi Projektu zwrócona zostanie wniesiona przez niego zaliczka na Partycypację (bez waloryzacji) i zostanie on skreślony z Listy Uczestników.
8. Umowa Partycypacji zawierana jest na czas nieokreślony.
9. Po wniesieniu całości kwoty Partycypacji Uczestnik jest uprawniony do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
10. Budowa lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Projektu nie jest finansowana ze środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, ani innych programów rządowych w związku z powyższym kwota wniesionej Partycypacji nie podlega waloryzacji ani zwrotowi na warunkach określonych przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz.U. z 2017 r., poz. 79 z późn. zm.)
11. W przypadku rozwiązania Umowy Partycypacji (po rozwiązaniu umowy najmu), kwota Partycypacji podlega, zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu przez Uczestnika Projektu i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jednak nie później niż w dniu podpisania umowy najmu lokalu przez kolejnego Uczestnika Projektu. Za dzień opróżnienia i opuszczenia lokalu uznaje się dzień przejęcia lokalu przez TTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W każdym przypadku kwota Partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu zawartej ze Spółką (w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, szkody wyrządzone w lokalu, itp.), które nie zostaną pokryte z Kaucji.
12. W przypadku zawierania w odniesieniu do danego lokalu kolejnej umowy Partycypacji po rozwiązaniu dotychczasowej umowy Partycypacji, nowy Uczestnik Projektu jest zobowiązany do wniesienia kwoty Partycypacji powiększonej o równowartość kwoty rat kapitałowych zadłużenia zwróconych poprzedniemu najemcy tego lokalu, w wysokości określonej w § 13 ust. 1 lit. a).

§ 7 Kaucja

1. Uczestnik Projektu jest zobowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego .
2. Kaucja stanowi 6-krotność miesięcznego Czynszu podstawowego (bez opłat niezależnych od właściciela) za dany lokal, obliczonego według stawki Czynszu najmu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4, po rozwiązaniu umowy najmu na wniosek najemcy, kaucja, będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej 6-krotności kwoty miesięcznego Czynszu najmu obowiązującego w dniu zwrotu Kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi (na wniosek najemcy) w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i oddania tego lokalu do dyspozycji TTBS, potwierdzonego pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. TTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty Kaucji należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w ramach Projektu lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, w szczególności: opłat związanych z korzystaniem z lokalu, kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, w tym równowartości szkód wyrządzonych w lokalu i zużycia elementów wyposażenia lokalu.

§8 Umowa najmu lokalu mieszkalnego

1. Przed zawarciem umowy najmu, TTBS ponownie zweryfikuje, czy uczestnik Projektu oraz pełnoletnie osoby tworzące z nim gospodarstwo domowe spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 lit. a) niniejszego Regulaminu.
2. **Dodatkowo Uczestnik Projektu zobowiązany będzie do udokumentowania spełnienia przez siebie oraz pełnoletnie osoby wchodzące w skład jego gospodarstwa domowego kryterium wiarygodności finansowej, o którym mowa w § 3 lit b) niniejszego Regulaminu** poprzez złożenie w siedzibie TTBS wygenerowanego ze strony Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej SA raportu/ów gospodarczego/ych (raport gospodarczy dotyczący Uczestnika Projektu oraz każdej z pełnoletnich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego).
3. W przypadku gdy, sytuacja materialna Uczestnika Projektu wpisanego na Listę lub pełnoletnich osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego, uległa zmianie pomiędzy dniem złożenia wniosku, a dniem zawarcia umowy najmu i w związku z tym nie spełnia on na dzień zawarcia umowy kryteriów, o którym mowa w § 3 lit b), TTBS zastrzega sobie prawo do odmowy zawarcia umowy najmu lokalu oraz rozwiązania Umów/umowy dot. Partycypacji. Wpłacona przez Uczestnika Projektu kwota Partycypacji, zostanie mu zwrócona na zasadach określonych w § 6 ust. 10 i 11.
4. Uczestnik Projektu jest zobowiązany do wpłacenia przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego Kaucji w wysokości i na warunkach opisanych w § 7 niniejszego Regulaminu.
5. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieokreślony.
6. Wydanie lokalu następuje w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez objęcie lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Nieobjęcie lokalu, w terminie podanym w ust. 6, powoduje rozwiązanie umów, o ile zostały zawarte, a także rozliczenie Kaucji i Partycypacji oraz wykreślenie z Listy.
8. Uczestnik Projektu po zawarciu umowy najmu jest zobowiązany zameldować się w będącym przedmiotem najmu lokalu mieszkalnym na pobyt stały wraz ze wszystkimi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania.
9. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia, przeróbki, adaptacje tylko za zgodą Spółki wyrażoną na piśmie. Spółka nie dokonuje zwrotu wartości nakładów na te ulepszenia, przeróbki i adaptacje.

10. Wykonanie prac budowlanych, o których mowa w ust. 9 w postaci przebudowy przez najemcę elementów konstrukcyjnych lub wewnętrznych instalacji bez zgody Spółki, skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu oraz umowy Partycypacji.
11. W przypadku ustania stosunku najmu, Spółka nie będzie zobowiązana do zwrotu Uczestnikowi poczynionych na lokal mieszkalny nakładów, o których mowa w ust. 9, a Uczestnik może zostać zobowiązany przez TTBS do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego.

§ 9

Podnajem i działalność gospodarcza

1. W czasie 2 pierwszych lat trwania stosunku najmu Uczestnik Projektu nie może wynajmować, podnajmować albo oddać do bezpłatnego używania lokal mieszkalny lub jego część na cele mieszkaniowe (zastrzeżenie nie dotyczy Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki).
2. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, Uczestnik Projektu uprawniony będzie do wynajmu, podnajmu albo oddania do bezpłatnego używania lokalu mieszkalnego lub jego części na cele mieszkaniowe, **wyłącznie po uzyskaniu uprzednio zgody TTBS na powyższe.**
3. **Nie wyraża się zgody Uczestnikowi Projektu** na wynajem, podnajem lokalu mieszkalnego lub jego części **na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej**, ani na zarejestrowanie w lokalu działalności gospodarczej przez Uczestnika Projektu lub osoby zgłoszone przez Uczestnika Projektu do Wspólnego zamieszkiwania, do czasu wykupu lokalu na własność.
4. W przypadku niespełnienia przez Uczestnika Projektu, warunków o których mowa w ust. 1-3, TTBS zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy najmu lokalu oraz rozwiązania Umowy Partycypacji.

§ 10

Czynsz

1. Z tytułu zawartej umowy najmu Uczestnik Projektu będzie zobowiązany do uiszczania Czynszu najmu w wysokości ustalonej uchwałą Zgromadzenia Wspólników TTBS.
2. Oprócz Czynszu najmu Uczestnik Projektu będzie ponosił opłaty z tytułu dostaw do lokalu mediów i usług niezależnych od TTBS tj., zaliczki na c.o. i c.w.u. oraz opłatę za odbiór odpadów komunalnych).
3. Uczestnik Projektu zobowiązany będzie do samodzielnego zawarcia umowy z dostawcą wody i odbiorcą ścieków z lokalu oraz z dostawcą energii elektrycznej, Internetu itp. oraz rozliczania się z ww. dostawcami mediów.
4. Czynsz najmu jest przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku, kosztów ogólnych zarządu oraz spłaty kredytu (kapitału wraz z odsetkami) zaciągniętego na realizację inwestycji.

§ 11

Wypowiedzenie umowy najmu

1. Wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1) i pkt 2) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) oraz z przyczyn określonych w niniejszym Regulaminie.
2. W razie utraty przez Uczestnika Projektu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i zajmowania przez Uczestnika Projektu lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, Uczestnik będzie zobowiązany do płacenia TTBS odszkodowania do dnia opróżnienia lokalu w wysokości ustalonej Uchwałą Zgromadzenia Wspólników TTBS.
3. Nadwyżka płaconego przez Uczestnika Projektu odszkodowania ponad Czynsz najmu nie będzie zaliczona na poczet wykupu lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu TTBS może wypowiedzieć Umowę Partycypacji.

§ 12

Wykup lokalu mieszkalnego

1. Uczestnikowi Projektu będzie przysługiwało prawo wykupu (nabycia prawa własności) najmowanego lokalu mieszkalnego począwszy od dnia 1 stycznia 2030 r.
2. Warunkiem wykupu lokalu mieszkalnego jest brak zobowiązań Uczestnika Projektu wobec TTBS z tytułu najmu lokalu.
3. Celem wykupu lokalu, Uczestnik Projektu będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia woli wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego.
4. Oświadczenia woli będą przyjmowane przez TTBS corocznie w okresie od dnia 1 października do dnia 31 grudnia, począwszy od 1 października 2029 r.
5. W przypadku złożenia przez Uczestnika Projektu oświadczenia o woli wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego, Spółka będzie zobowiązana do przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie w ciągu 12 miesięcy od dnia zakończenia przyjmowania wniosków, o którym mowa w ust. 4, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
6. Uczestnik Projektu jest zobowiązany do zwrotu TTBS zapłaconych opłat i prowizji bankowych (w części przypadającej na dany lokal mieszkalny) w związku z przedterminową spłatą części zadłużenia oraz pokrycia kosztów związanych z odłączeniem lokalu mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany lokal mieszkalny, kosztów sporządzenia aktu notarialnego kupna-sprzedaży oraz zapłaty podatków i opłat związanych z wykupem lokalu mieszkalnego.
7. Warunki wykupu lokalu mieszkalnego zostaną szczegółowo określone w umowie przedwstępnej sprzedaży.
8. Cena sprzedaży zostanie ustalona zgodnie z następującą formułą:
Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego =
= wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany lokal mieszkalny na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego, jednak nie niższa niż wartość księgową wynikającą z ewidencji TTBS,
+ kapitał zadłużenia przeznaczonego na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal mieszkalny,
+ wkład własny - Partycypacja,
+ opłata w wysokości 5% wartości kosztów budowy lokalu mieszkalnego i wartości nieruchomości gruntowej.
9. Do wyliczonej kwoty netto należy dodać kwotę należnego podatku VAT lub podatku równoważnego (o ile wystąpi).
10. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną zaliczone:
 - a) kwota wniesionej Partycypacji w kwocie nominalnej, pomniejszona o ewentualne zobowiązania najemcy wobec TTBS,
 - b) pobrana Kaucja w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z postanowieniami § 7 niniejszego Regulaminu,
 - c) kapitał spłacony w czynszu (bez odsetek).
11. W momencie wykupu lokalu przez pierwszego nabywcę, z mocy prawa powstanie wspólnota mieszkaniowa, której członkami będą Spółka oraz właściciele wyodrębnionych na własność lokali.
12. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej będzie się odbywało na zasadach wynikających z Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz.U. 2015r., poz. 1892 z późn. zm.).

§ 13

Rozwiązanie umowy Partycypacji i umowy najmu

1. W przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy najmu i Umowy Partycypacji, wniesiona na podstawie umowy Partycypacji kwota Partycypacji oraz wartość spłaconego w czynszu przez Uczestnika Projektu kapitału (bez odsetek) będzie zwracana według następujących zasad:
 - a) Uczestnikowi Projektu zostanie zwrócona wniesiona kwota Partycypacji w wartości nominalnej (bez waloryzacji) powiększona o równowartość spłaconego przez niego w czasie

trwania umowy najmu kapitału finansowania zewnętrznego (bez odsetek) przypadającego na dany lokal mieszkalny, w następującej wysokości:

- do 5 lat trwania umowy najmu: 100% wniesionego kapitału,
 - od 5 do 10 lat trwania umowy najmu: 85% wniesionego kapitału,
 - od 10 do 15 lat trwania umowy najmu: 80% wniesionego kapitału,
 - powyżej 15 lat trwania umowy najmu: 75% wniesionego kapitału.
- b) w każdym przypadku kwota Partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu zawartej ze Spółką, w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, naprawienie szkód wyrządzonych w lokalu itp., które nie zostaną pokryte z Kaucji,
2. Zwrot, o którym mowa w ust. 1 lit. a), w części dotyczącej Partycypacji, nastąpi na zasadach określonych w § 6 ust. 11, natomiast zwrot kapitału finansowania zewnętrznego nastąpi po dokonaniu wpłaty kwoty Partycypacji przez Nowego Uczestnika Projektu lub sprzedaży lokalu w przypadku, o którym mowa w § 16 ust. 2 niniejszego Regulaminu jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

§ 14

Utrata uprawnienia do wykupu lokalu mieszkalnego

1. Uczestnik Projektu traci uprawnienie do wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego:
 - a) w przypadku wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn, o których mowa w § 11 ust. 1 niniejszego Regulaminu,
 - b) w przypadku wynajmu, podnajmu albo oddania do bezpłatnego używania lokalu mieszkalnego lub jego część na cele mieszkaniowe w czasie 2 pierwszych lat trwania stosunku najmu (nie dotyczy Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki),
 - c) w przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego używania lokalu mieszkalnego lub jego części na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej lub zarejestrowanie przez Uczestnika Projektu działalności gospodarczej w lokalu do czasu jego wykupu.
2. Na wniosek Uczestnika Projektu TTBS może w uzasadnionych przypadkach (jest to uprawnienie TTBS, a nie obowiązek) przywrócić prawo do wykupu lokalu.

§ 15

Cesja praw i obowiązków

1. Cesja praw i przejęcie obowiązków z umowy Partycypacji oraz z umowy najmu będzie możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody TTBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) spełnienie przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki wynikające z umowy Partycypacji i z umowy najmu warunków określonych w § 3 niniejszego Regulaminu,
 - b) dotychczasowy Uczestnik Projektu oraz wstępujący w prawa i obowiązki wynikające z umowy Partycypacji i z umowy najmu są ze sobą spokrewnieni lub spowinowaceni, tj. należą 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 2017 r., poz. 833 z późn. zm.) albo pozostają we wspólnym pożyciu w znaczeniu, o którym jest mowa w art. 691 § 1 kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.).
2. Do wstępowania spadkobierców Uczestnika Projektu w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i umowy Partycypacji zastosowanie mają obowiązujące w dacie otwarcia spadku przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16

Ponowne zasiedlenia lokalu lub zbycie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku

1. W przypadku rozwiązania Umowy najmu i umowy Partycypacji z Uczestnikiem Projektu przed upływem terminu, o którym mowa w § 12 ust. 1 niniejszego Regulaminu, TTBS może zawrzeć Umowy najmu i Umowę Partycypacji z Nowym Uczestnikiem Projektu, który jest zobowiązany wnieść, na dzień zawarcia umowy najmu, kwotę Partycypacji oraz kwotę kapitału finansowania zewnętrznego (bez odsetek) przypadającego na dany lokal mieszkalny, w wysokości zwróconej poprzedniemu najemcy.
2. Nowy Uczestnik Projektu zobowiązany jest spełniać warunki określone w § 3 niniejszego Regulaminu.
3. W przypadku rozwiązania Umowy najmu i Umowy Partycypacji Spółce przysługuje prawo sprzedaży lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, jednak nie wcześniej niż przed dniem 1 stycznia 2030 r.
4. Zawarcie Umowy najmu i Umowy Partycypacji z Nowym Uczestnikiem Projektu może nastąpić na rzecz:
 - a) osoby ujętej na Liście rezerwowej, prowadzonej przez TTBS;
 - b) osoby spoza Listy rezerwowej, w związku ze spłatą zadłużenia dotychczasowego najemcy wobec TTBS,
 - c) osoby, która zajmuje lokal w zasobach komunalnych Miasta Tomaszów Mazowiecki i pozostawi ten lokal do dyspozycji właściciela po uzyskaniu lokalu mieszkalnego w zasobach TTBS,z zastrzeżeniem postanowień § 3 oraz § 16 ust. 3

§ 17

Najem miejsca postojowego

1. Miejsca postojowe wybudowane w ramach niniejszego Projektu nie będą podlegały sprzedaży, pozostaną własnością Spółki.
2. Uczestnicy Projektu jak i osoby niezainteresowane uczestnictwem w Projekcie, będą miały możliwość wynajmu miejsca postojowego od TTBS.
3. Pierwszeństwo najmu miejsca postojowego przysługiwać będzie Uczestnikom niniejszego Projektu.
4. Z tytułu zawartej umowy najmu na najem miejsca postojowego, Najemca będzie zobowiązany do uiszczania Czynszu najmu w wysokości ustalonej uchwałą Zgromadzenia Wspólników TTBS.

§ 18

Postanowienia końcowe

1. W przypadku niedostatecznej liczby wniosków złożonych w I. naborze, ogłoszony zostanie kolejny nabór. TTBS zastrzega sobie prawo do włączenia w II naborze do kręgu beneficjentów Zakłady Pracy. Kryteria kwalifikacji do Projektu, a także warunki najmu dla Zakładów Pracy zostaną określone w stosownej zmianie do niniejszego Regulaminu.
2. Szczegółowe zasady dokonywania wpłat Partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, warunki najmu oraz zasady sprzedaży lokali mieszkalnych zostaną określone w umowach Partycypacji, umowach najmu, umowach sprzedaży lokalu mieszkalnego.
3. Zmiany treści niniejszego Regulaminu wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.
4. **Spółka zastrzega sobie prawo do odstąpienia od realizacji niniejszego Projektu, w przypadku niskiej liczby osób zakwalifikowanych do Uczestnictwa w Projekcie.**

5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, to jest: postanowienia Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Ustawy o własności lokalu oraz Ustawy Kodeks spółek handlowych.