

REGULAMIN

PROGRAMU "MIESZKANIE NA WYNAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI" realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku

w ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Miasta Włocławek Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku realizuje program "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności", dla którego zastosowanie mają postanowienia Regulaminu.

§ 1

SŁOWNICZEK

ILEKROĆ W REGULAMINIE JEST MOWA O:

1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć *Regulamin programu "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności" realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku;*
2. **MTBS** lub **Spółce** – należy przez to rozumieć Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. we Włocławku;
3. **Programie** – należy przez to rozumieć program "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności" realizowany w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku;
4. **Lokalu Mieszkalnym** lub **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez Spółkę w ramach Programu;
5. **Uczestniku Programu** lub **Uczestniku** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia lub zawarła z MTBS w imieniu własnym Umowę partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego oraz umowę najmu tego Lokalu. Uczestnik Programu jest jednocześnie partycypantem i najemcą Lokalu Mieszkalnego wybudowanego w ramach programu "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności";
6. **Dziecku** – należy przez to rozumieć:
 - a) małoletniego, który pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Uczestnika Programu, lub osoby zgłoszonej przez Uczestnika Programu do wspólnego zamieszkania;
 - b) osobę uczącą się, w wieku od 18 do 24 lat, pozostającą pod opieką Uczestnika Programu, lub osoby zgłoszonej przez Uczestnika Programu do wspólnego zamieszkania;
 - c) osobę niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w stosunku do której Uczestnik Programu jest opiekunem;
7. **Komisji Kwalifikacyjnej** – należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną ds. najmu lokali mieszkalnych działającą w Spółce;
8. **Liście** – należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Programu sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków;
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 Uczestnika Programu w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz infrastrukturą towarzyszącą;
11. **Umowie Partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie Partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

- 12. Czynszu najmu lub Czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników MTBS dla zasobów lokalowych Spółki wybudowanych w ramach Programu;
- 13. Gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, tj. zamieszkujące razem i wspólnie utrzymujące się bez względu na ich pokrewieństwo czy status cywilny.
- 14. Dolnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, równy lub wyższy niż:
- 300 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 220 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 190 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 160 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 150 % w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 5 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,
- kwoty najniższej emerytury i renty, której wysokość na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 i 1674) każdego roku ogłaszana jest w drodze komunikatu przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
- 15. Górnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, na poziomie dochodu, o którym jest mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1440 z późn. zm.);
- 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 226, z późn. zm.); ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 776, z późn. zm.) lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa;
- 17. Dochodzie** – należy przez to rozumieć udokumentowany dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023, poz. 1335, z późn. zm.), uzyskiwany przez Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania;
- 18. Naborze** – należy przez to rozumieć postępowanie zmierzające do pozyskania i zakwalifikowania Uczestnika w ramach Programu lub danego etapu Programu do objęcia Lokalu, pod warunkiem spełniania warunków określonych w Regulaminie, na podstawie złożonego Spółce przez tego Uczestnika pisemnego wniosku o przydział Lokalu.

O rozpoczęciu Naboru, sposobie składania wniosków oraz zakończeniu Naboru decyduje każdorazowo Zarząd Spółki, podając informacje do publicznej wiadomości;

- 19. Pozostawienie zajmowanego lokalu do dyspozycji Spółki lub Gminy Miasta Włocławek** – należy przez to rozumieć opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego oraz przekazanie lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego Spółce lub Miastu.

§ 2

Kryteria kwalifikacji do Programu

1. Uczestnik Programu **na dzień złożenia wniosku** musi spełniać łącznie wszystkie poniższe przesłanki, tj.:
 - a) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasta Włocławek, a w przypadku posiadania takiego tytułu – złoży oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu Lokalu Mieszkalnego wyzbędzie się tytułu prawnego do dotychczasowego lokalu.

Uczestnik Programu ubiegający się o najem **może posiadać mieszkanie w innej miejscowości, w przypadku, gdy zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów MTBS, w których znajduje się lokal, o którego najem się ubiega.** W takiej sytuacji nie ma obowiązku zbycia prawa własności bądź tytułu prawnego do posiadanego już mieszkania;
 - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek, nie przekracza Górnego limitu dochodowego;
 - c) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego we Włocławku po podpisaniu umowy najmu;
 - d) posiada udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek na poziomie przewyższającym Dolny limit dochodowy, Warunki, o których mowa w ust. 1 lit. a) oprócz Uczestnika Programu, zobowiązane są spełnić także wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania.
2. Warunek, o którym mowa w ust.1 lit. c) oprócz Uczestnika Programu, zobowiązane są spełnić także wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania, których dochody podlegają opodatkowaniu Podatkiem dochodowym.
3. W sytuacji, gdy Uczestnik osiągał dochód w części roku poprzedzającego złożenie wniosku oraz w roku bieżącym wykazuje dochody kwalifikujące do Programu, dopuszcza się przeliczenie dochodu uzyskanego w roku poprzednim proporcjonalnie do okresu zatrudnienia.
4. Uczestnik Programu jest uprawniony do objęcia wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego z zasobów MTBS.
5. **Spełnianie kryteriów w zakresie kwalifikacji do Programu oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów wymaga potwierdzenia przez Uczestnika Programu dokumentami. Ciężar udowodnienia spełnienia kryteriów oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów spoczywa na Uczestniku.**
6. Uczestnik Programu jest zobowiązany dostarczyć do MTBS wnioski w czasie trwania Naboru, w sposób określony przez Zarząd Spółki w ogłoszeniu o Naborze.

7. Złożone w ramach Naboru wnioski są wstępnie weryfikowane przez Spółkę, pod względem ich kompletności i przedkładane Komisji dopiero po ich ostatecznym uzupełnieniu. Spółka wzywa do uzupełnienia wniosków niekompletnych w terminie 7 dni od dnia odebrania przez wnioskodawcę wezwania do uzupełnienia pod rygorem odrzucenia wniosku.
8. Komisja Kwalifikacyjna rozpatruje wnioski podpisane i należycie wypełnione z załączonymi wymaganymi dokumentami potwierdzającymi okoliczności, na które Uczestnik powołuje się we wniosku.
9. Komisja prowadzi systematyczną weryfikację wniosków, począwszy od dnia rozpoczęcia Naboru.

§ 3

Wpis na listę Uczestników Programu

1. Wpisaniu na Listę podlegają Uczestnicy Programu, których wnioski zostały zaewidencjonowane przez MTBS i zweryfikowane przez Komisję Kwalifikacyjną, jako spełniające łącznie warunki, określone w § 3 Regulaminu.
2. O kolejności wpisu na Listę decyduje liczba punktów przyznanych przez Komisję Kwalifikacyjną poszczególnym zweryfikowanym wnioskom. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów w ramach o kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia wniosku.
3. W Programie obowiązują następujące zasady punktacji:
 - a) Uczestnik Programu, który zajmuje lokal w zasobach komunalnych Gminy Miasto Włocławek i zobowiązuje się, iż w momencie uzyskania Lokalu Mieszkalnego w zasobach MTBS, pozostawi dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Miasta – 5 pkt;
 - b) Uczestnik Programu, który zajmuje lokal mieszkalny w zasobach MTBS, pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji MTBS dotychczas zajmowanego lokalu z jednoczesnym rozwiązaniem umowy partycypacji i nie korzystaniem z prawa wskazania najemcy wynikającego z tej umowy partycypacji – 5 pkt;
 - c) Uczestnik Programu rozliczający się z Podatku dochodowego we Włocławku (w przypadku małżeństwa warunek jest spełniony, jeżeli jeden z małżonków rozlicza się wspólnie z Podatku dochodowego we Włocławku) – 5 pkt;
 - d) Uczestnik Programu posiadający:
 - jedno dziecko – 3 pkt,
 - od 2 do 3 dzieci – 5 pkt,
 - powyżej 3 dzieci – 8 pkt.
 - e) kryterium dochodowe:

średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, przekracza kwoty:

65% Górnego limitu dochodowego	- 10 pkt
80% Górnego limitu dochodowego	- 20 pkt
95% Górnego limitu dochodowego	- 30 pkt

4. Punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym przez Komisję wyłącznie na podstawie wskazanych we wniosku okoliczności, które zostaną wiarygodnie udokumentowane przez Uczestnika Programu. Wszelkie zmiany mogące mieć wpływ na punktację mogą być zgłaszane przez Uczestnika Programu do momentu ostatecznego ustalenia Listy przez Komisję. Po opublikowaniu Listy nie dokonuje się zmian w przyznanej punktacji.
5. Kolejność wpisu na Listę decyduje o kolejności przydziału Lokali Mieszkalnych.
6. Wnioskodawcy, którym ze względu na ograniczoną liczbę Lokali Mieszkalnych w ramach Programu "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności", nie zostały przydzielone Lokale, pozostają na Liście i będą uprawnieni do przydziału Lokalu w przypadku kolejnej inwestycji realizowanej przez MTBS, zgodnie z kolejnością wpisu na Listę.
7. Tryb przyznawania Lokali Mieszkalnych i pracy Komisji Kwalifikacyjnej reguluje Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej stanowiący załącznik do Umowy Spółki.
8. Wzór wniosku wraz z wykazem dokumentów potwierdzających spełnienie kryteriów kwalifikacji oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów, a także symulacje wydatków związanych z uczestnictwem w programie, zostaną zamieszczone na stronie internetowej www.mtbs.wloclawek.pl Symulacje nie stanowią oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego.

§ 4

Partycypacja

1. Umowa Partycypacji zawierana jest na czas określony, nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 lat (w zależności od realizowanego etapu inwestycji).
2. Wysokość kwoty Partycypacji nie będzie wyższa niż 30 % kosztów budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (tj. bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany Lokal Mieszkalny).
3. Termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej ostateczna wysokość w złotych zostaną ustalone w Umowie Partycypacji zawieranej pomiędzy MTBS a Uczestnikiem Programu. W okresie realizacji inwestycji Spółka może zawrzeć przedwstępną umowę partycypacji, w której zostaną określone zobowiązania Stron umowy oraz może zostać określona wysokość zaliczki na poczet Partycypacji oraz termin jej wniesienia.
4. Kwota Partycypacji nie podlega waloryzacji.
5. W przypadku rozwiązania Umowy Partycypacji kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu przez Uczestnika Programu i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jednak nie później niż w terminie miesiąca od objęcia Lokalu przez kolejnego Uczestnika Programu. Za dzień opróżnienia i opuszczenia Lokalu uznaje się dzień przejęcia Lokalu przez MTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Za dzień objęcia Lokalu uznaje się dzień przekazania Lokalu kolejnemu Uczestnikowi Programu przez MTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. 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.

7. W przypadku zawierania w odniesieniu do danego Lokalu kolejnej Umowy Partycypacji po rozwiązaniu dotychczasowej Umowy Partycypacji, nowy Uczestnik Programu jest zobowiązany do wniesienia kwoty Partycypacji powiększonej o równowartość kwoty rat kapitałowych zadłużenia naliczonych dla tego Lokalu w ramach czynszu najmu do dnia objęcia Lokalu przez nowego Uczestnika Programu.

§ 6

Kaucja

1. Uczestnik Programu jest zobowiązany do wpłacenia przed podpisaniem umowy najmu Lokalu Mieszkalnego Kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.
2. Kaucja stanowi 10-krotność miesięcznego Czynszu za dany Lokal, obliczonego według stawki Czynszu najmu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu.
3. Kaucja będzie podlegać zwrotowi w kwocie równiej 10-krotności kwoty miesięcznego Czynszu najmu obowiązującego w dniu zwrotu Kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia opuszczenia i opróżnienia Lokalu przez Uczestnika Programu i oddania tego Lokalu do dyspozycji MTBS.
5. MTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty Kaucji należności z tytułu najmu Lokalu Mieszkalnego w ramach Programu 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).

§ 7

Zawarcie umowy najmu

1. Umowa najmu może być zawarta, jeżeli na dzień jej podpisania Uczestnik Programu oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie wymienione poniżej kryteria:
 - a) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Włocławek,
 - b) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego we Włocławku,
 - c) w przypadku Uczestników Programu, o których mowa w § 4 ust. 3 lit. a) i e), najemca na dzień zawierania umowy najmu nie może mieć zaległości z tytułu płatności czynszu w stosunku do zwalnianych lokali.Ciężar udowodnienia spełniania warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu spoczywa na Uczestniku.
2. Ponadto na dzień podpisania umowy najmu, Uczestnik Programu pozostający w związku małżeńskim jest zobowiązany złożyć pisemne oświadczenie o panującym w małżeństwie ustroju majątkowym.
3. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 lat (w zależności od etapu inwestycji). Umowa najmu nie może być zawarta na okres dłuższy niż Umowa Partycypacji.
4. Wydanie lokalu następuje w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez objęcie Lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. Nieobjęcie Lokalu w terminie podanym w ust. 4, powoduje rozwiązanie umów, o ile zostały zawarte, a także rozliczenie Kaucji i Partycypacji oraz wykreślenie z Listy.

§ 8

Zasady najmu

1. Z tytułu zawartej umowy najmu, Uczestnik Programu będzie zobowiązany do płacenia Czynszu najmu w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników MTBS w drodze uchwały.
2. Uczestnik Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, którzy zobowiązali się do rozliczania Podatku dochodowego w urzędzie skarbowym we Włocławku, 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 we Włocławku lub
 - b) innego dokumentu potwierdzającego rozliczenie się z Podatku dochodowego we Włocławku.
3. Uczestnik Programu jest zobowiązany do spełnienia następujących warunków:
 - a) złożenia MTBS co dwa lata w terminie do 31 maja potwierdzenia rozliczenia za rok poprzedni Podatku dochodowego zarówno przez siebie, jak i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, we właściwym urzędzie skarbowym we Włocławku (kserokopia zeznania PIT potwierdzająca jego złożenie we właściwym urzędzie skarbowym lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy),
 - b) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Włocławek przez Uczestnika Programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.
4. Uczestnik Programu nie może wynajmować, podnajmować lub oddawać lokalu osobom trzecim do bezpłatnego używania bez uprzedniej zgody MTBS dokonanej w formie pisemnej.
5. Uczestnik Programu po zawarciu umowy najmu i objęciu Lokalu Mieszkalnego zobowiązany będzie do zawarcia umów na dostawę mediów (m. in. dostawy do Lokalu energii elektrycznej, wody oraz ścieków i odpadów komunalnych) we własnym zakresie.
6. Oprócz czynszu najmu w okresie najmu Uczestnik Programu będzie ponosił opłaty niezależne od MTBS – m.in. opłaty za konserwację instalacji odnawialnych źródeł energii.
7. Umowa najmu może zostać wypowiedziana w sytuacjach, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725 t.j.).
8. W razie utraty przez Uczestnika Programu tytułu prawnego do Lokalu Mieszkalnego i zajmowania przez Uczestnika Programu Lokalu Mieszkalnego bez tytułu prawnego, na żądanie MTBS, Uczestnik będzie zobowiązany do płacenia MTBS odszkodowania w wysokości 200% Czynszu najmu.
9. Nadwyżka płaconego przez Uczestnika Programu odszkodowania ponad Czynsz najmu nie będzie zaliczona na poczet wykupu Lokalu Mieszkalnego.
10. W przypadku rozwiązania umowy najmu MTBS może wypowiedzieć Umowę Partycypacji.
11. Uczestnik Programu w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody MTBS, może poczynić nakłady na Lokal Mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko.

W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, MTBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Uczestnikowi równowartości poczynionych nakładów, a Uczestnik Programu może zostać zobowiązany do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego.

12. Do osób zajmujących Lokal bez tytułu prawnego postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
13. Na wniosek Najemcy, MTBS może wyrazić zgodę na bezkosztowe przejęcie poczynionych w Lokalu nakładów. Warunkiem akceptacji i wyrażenia zgody na przejęcie poczynionych nakładów wykonanych przez Najemcę jest wykonanie prac adaptacyjnych w sposób nienaruszający przepisów prawa, w szczególności *Prawa budowlanego* i *Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Wykonane przez Najemcę nakłady muszą nadawać się do dalszej eksploatacji i być przydatne celowi, któremu służy wynajmowany przez MTBS Lokal.

§ 9

Wykup Lokalu Mieszkalnego

1. Uczestnikowi Programu będzie przysługiwało prawo wykupu (nabycia prawa własności) najmowanego Lokalu Mieszkalnego, przy czym:
 - a) Uczestnik Programu będzie uprawniony (lecz nie zobowiązany) do nabycia najmowanego Lokalu Mieszkalnego,
 - b) skorzystanie z uprawnienia nabycia będzie wymagało złożenia przez Uczestnika dodatkowego oświadczenia woli nabycia najmowanego Lokalu,
 - c) Uczestnik Programu będzie uprawniony do złożenia oświadczeń woli, o których mowa w lit. b), nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu Lokalu i nie później niż na 12 miesięcy przed upływem okresu, na który została zawarta umowa najmu Lokalu.
2. W przypadku złożenia przez Uczestnika Programu oświadczeń o wykupie najmowanego Lokalu Mieszkalnego, MTBS będzie zobowiązany do przeniesienia prawa własności Lokalu Mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania tych oświadczeń, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego oraz uregulowania wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
3. Cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona zgodnie z następującą formułą:

cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego

= wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającego na dany Lokal na dzień podpisania umowy przenoszącej własność Lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego (ale nie niższa niż wartość księgową wynikającą z ewidencji MTBS)

+ kapitał zadłużenia przeznaczonego na finansowanie tej inwestycji w części przypadającej na dany Lokal Mieszkalny, w części niespłaconej w czynszu

+ Partycypacja

+ opłata dodatkowa tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji tej inwestycji i marży zysku, w wysokości uzależnionej od terminu wykupu

+ kwota należnego podatku VAT lub podatku równoważnego (o ile wystąpi)

4. Na poczet ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego zostanie zaliczona:
 - a) kwota wniesionej Partycypacji w kwocie nominalnej,
 - b) pobrana Kaucji w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 3 Regulaminu.
5. Ponadto Uczestnik Programu jest zobowiązany do zwrotu MTBS zapłaconych opłat i prowizji bankowych w związku z przedmiotową spłatą części zadłużenia oraz beciężarowym odłączeniem Lokalu Mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany Lokal Mieszkalny.
6. Uczestnik Programu traci uprawnienie do wykupu najmowanego Lokalu Mieszkalnego w następujących przypadkach:
 - a) w przypadku rozwiązania umowy najmu;
 - b) braku zmiany własności urzędu skarbowego na urząd skarbowy we Włocławku najpóźniej w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu przez Uczestnika Programu lub osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania;
 - c) w przypadku nabycia przez niego lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Włocławek, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują Lokal Mieszkalny wraz z Uczestnikiem Programu;
 - d) W przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego używania Lokalu Mieszkalnego lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody MTBS;
 - e) W przypadku gdy Uczestnik Programu lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie, w którym zajmowały Lokal, nie rozliczały Podatku dochodowego we Włocławku.
7. Na wniosek Uczestnika Programu MTBS może przywrócić prawo do wykupu Lokalu, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
8. W terminie 12 miesięcy od daty oddania do użytkowania danego etapu inwestycji MTBS poda do wiadomości poszczególnym Uczestnikom Programu informację na temat szacunkowej wartości wykupu Lokalu Mieszkalnego wraz z informacją na temat oszacowanej przez MTBS wielkości udziału w gruncie (w cenie bieżącej). Szacunkowa wartość wykupu Lokalu Mieszkalnego będzie uzależniona od terminu skorzystania z prawa wykupu Lokalu. Szacunkowa wartość wykupu Lokalu Mieszkalnego nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów prawa cywilnego.

§ 10

Cesja praw i obowiązków

1. Cesja praw i obowiązków z Umowy Partycypacji i z umowy najmu jest możliwa po uzyskaniu zgody MTBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez Uczestnika Programu warunków, o których mowa w § 7 ust. 1.
2. Okres najmu dotychczasowego Uczestnika Programu nie zostaje zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia Lokalu Mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Okres najmu Lokalu przez dotychczasowego Uczestnika Programu zostanie zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia Lokalu Mieszkalnego przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki z Umowy Partycypacji i z umowy najmu w przypadku, gdy:
 - a) dotychczasowy Uczestnik Programu oraz nabywca praw i obowiązków z Umowy Partycypacji i z umowy najmu 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, o którym jest mowa w art. 691 § 1 kodeksu cywilnego;

- b) przeniesienie następuje na rzecz osoby ujętej na listach osób oczekujących, prowadzonych przez MTBS;
 - c) przeniesienie następuje na rzecz kolejnego najemcy Lokalu Mieszkalnego, w związku ze spłatą zadłużenia dotychczasowego najemcy wobec MTBS, pod warunkiem, że przystąpieniem do długu nie będą zainteresowane osoby ujęte na listach osób oczekujących, prowadzonych przez MTBS;
 - d) przeniesienie towarzyszy zamianie lokali mieszkalnych w ramach zasobów MTBS;
 - e) przeniesienie następuje na rzecz osoby, która zajmuje lokal w zasobach komunalnych Gminy Miasto Włocławek, nie posiada zadłużenia z tytułu czynszu tego lokalu w momencie zawierania umowy najmu z MTBS i pozostawi ten lokal do dyspozycji Miasta po uzyskaniu Lokalu Mieszkalnego w zasobach MTBS.
4. Jeżeli przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Partycypacji oraz umowy najmu nastąpi w okresie ostatnich 5 lat obowiązywania ww. umów – nowemu Uczestnikowi Programu przysługuje prawo do złożenia oświadczenia woli nabycia najmowanego Lokalu w przedostatnim roku najmu.
5. Do wstępowania spadkobierców Uczestnika Programu w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i Umowy Partycypacji zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 11

Zbycie Lokalu Mieszkalnego na wolnym rynku

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i Umowy Partycypacji, Spółce przysługuje:

- a) prawo sprzedaży tego Lokalu Mieszkalnego na wolnym rynku,
- b) prawo zawarcia umowy najmu i Umowy Partycypacji z nowym najemcą lub partycypantem.

§ 12

Zwrot kwot spłaconych rat kapitałowych zadłużenia

W przypadku rozwiązania albo wygaśnięcia umowy najmu i Umowy Partycypacji, w tym w związku z migracją Uczestnika Programu do innego programu mieszkaniowego realizowanego przez MTBS, w ramach rozliczenia umowy najmu, zwrotowi podlegać będzie kwota stanowiąca równowartość spłaconego przez Uczestnika Programu kapitału kredytu i pożyczki zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy wynajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 13

Postanowienia końcowe

- 1. Odstąpienie od zasad określonych w niniejszym Regulaminie jest możliwe w wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej MTBS.

2. W sprawach dotyczących sposobu określania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego stosuje się przepisy art. 30 ust. 1 pkt 2a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1440 z późn. zm.);
3. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.
4. Szczegółowe warunki zostaną określone w umowach partycypacji i umowach najmu.
5. W sprawach nie uregulowanych Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1440 i 1635 z późn. zm.) oraz postanowienia Umowy Spółki.