

**REGULAMIN**  
**przyznawania oraz wynajmowania lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych**  
**Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. w Pruszkowie**

**§1**

**I. Ogólne definicje i zasady**

1. Regulamin przyznawania oraz wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Spółka z o.o., określa:
  - a) Kryteria przyznawania nowo wybudowanych mieszkań oraz mieszkań zwalnianych przez dotychczasowych najemców,
  - b) Prawa i obowiązki lokatorów, związanych z zawartą umową najmu mieszkań znajdujących się w zasobach Spółki,
  - c) Zasady rozwiązywania umów i rozliczeń końcowych z najemcami.
2. Postanowieniom niniejszego Regulaminu nie podlega najem na rzecz Gminy Miasta Pruszkowa, a umowy najmu zawierane są na wskazane przez Prezydenta Miasta Pruszkowa lokale, w celu podnajmu na rzecz uprawnionych najemców.
3. Ustalenia Regulaminu nie mają zastosowania w przypadkach, w których decyzję o przyznaniu lokalu poprzez zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Prezes Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska sp. z o. o. w sytuacjach:
  - a) wstąpienia w stosunek najmu na zasadach określonych uregulowaniami art. 691 Ustawy Kodeks cywilny;
  - b) byłego najemcy lub osób, o których mowa w art. 691 Ustawy Kodeks cywilny, użytkujących lokal bez tytułu prawnego, w przypadku ustania przyczyny będącej podstawą rozwiązania umowy najmu, po uregulowaniu pełnej kwoty zaległości z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, przypadających na dotychczas zajmowany lokal mieszkalny. W przypadku osób, o których mowa w art. 691 Kodeksu cywilnego Zarząd podejmuje decyzję;
  - c) konieczności niezwłocznego opróżnienia lokalu przez najemcę posiadającego tytuł prawny do lokalu w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. w Pruszkowie:
    - 1) znajdującego się w budynku, w odniesieniu do którego wydano ekspertyzę stwierdzającą stan techniczny zagrażający życiu i zdrowiu osób;
    - 2) wobec którego wydano ekspertyzę techniczną stwierdzającą stan techniczny zagrażający życiu i zdrowiu osób;
    - 3) w przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o wyłączeniu obiektu z użytkowania;
    - 4) uszkodzonego w sposób uniemożliwiający dalsze w nim zamieszkanie wskutek klęsk żywiołowych bądź innych nieprzewidzianych zdarzeń;
  - d) konieczności wykonania prac remontowych w lokalu mieszkalnym lub budynku, w

którym znajdujesię lokal, w takim rozmiarze lub o takiej specyfice, że korzystanie z zajmowanego dotychczas lokalu byłoby niemożliwe lub znacznie utrudnione, lub zagrażałoby zdrowiu i życiu osób.

4. Zasady przyznawania oraz wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Spółka z o.o wynikają z :
  - a) Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 2021 poz. 2224 r.), zwanej dalej „ustawą o popieraniu budownictwa”,
  - b) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. 2022 poz. 172 ), zwaną dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”,
  - c) Aktu założycielskiego Spółki,
  - d) innych, powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
  - e) decyzji Zarządu TBS.
5. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
  - a) TBS – rozumie się przez to spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie;
  - b) środkach z Banku Gospodarstwa Krajowego - należy przez to rozumieć preferencyjne kredyty udzielane TBS przez Bank Gospodarstwa Krajowego na sfinansowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, w wysokości nie wyższej niż 70 % kosztów przedsięwzięcia;
  - c) wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 lit a) ustawy o ochronie praw lokatorów;
  - d) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętne koszty budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa ogłaszany przez Wojewodę Mazowieckiego;
  - e) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków ściennych, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;

- f) gospodarstwie domowym – należy rozumieć przez to gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące;
- g) kaucji zabezpieczającej - należy rozumieć kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu określoną w ustawie o ochronie praw lokatorów.

## **§ 2**

- 1. Zgodnie z § 5 Aktu Założycielskiego zadaniem TBS jest stwarzanie możliwości i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych – poprzez budowę mieszkań na najem po umiarkowanych czynszach.
- 2. Lokal mieszkalny należący do zasobu TBS może być przyznany i wynajmowany wyłącznie osobom fizycznym, jeżeli osoby te spełniają kryteria określone w art. 30 ustawy o popieraniu budownictwa.
- 3. Wynajem mieszkań znajdujących się w zasobach TBS ma charakter bezterminowy w przypadku spełnienia warunków określonych w ustawie o popieraniu budownictwa oraz przestrzegania zasad określonych przez Spółkę.

## **II. Przyznawanie lokali mieszkalnych**

### **Zasady ogólne**

## **§ 3**

- 1. Do podstawowych, formalnych kryteriów, warunkujących przyznanie lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach TBS należą:
  - a) Nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (opisane w § 5 ),
  - b) Osiągnięcie dochodów finansowych nie przekraczających progów określonych ustawą o popieraniu budownictwa, i jednocześnie pozwalających na terminowe wywiązywanie się z należności czynszowych oraz z innych zobowiązań związanych z wynajmem mieszkania (opisane w § 6).
- 2. Do czynników mogących wpłynąć na kolejność przyznawania mieszkania należą między innymi:
  - a) Sytuacja rodzinna osób ubiegających się o przydział mieszkania, w tym w szczególności, brana jest pod uwagę ilość osób tworzących rodzinę oraz ograniczenia zdrowotne (np. osoby niepełnosprawne znajdujące się pod opieką, osoby starsze itp.),
  - b) Zwolnienie mieszkania znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Miasta Pruszków lub znajdującego się w zasobach TBS, w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego,
  - c) Przekazanie mieszkania na rzecz wspólnie zamieszkujących osób w lokalu mieszkalnym.
  - d) Zawody, kwalifikacje lub uprawnienia deficytowe na terenie Miasta, a w szczególności kadra specjalistyczna niezbędna miejskim jednostkom organizacyjnym zabiegającym o zatrudnienie tych specjalistów.

### **III. Terminy składania wniosków i tryb ich rozpatrywania**

#### **§ 4**

1. W zakresie terminu i miejsca składania wniosków ustala się następujące zasady: Zarówno dla przydziałów doraźnych, w odniesieniu do mieszkań zwalnianych przez dotychczasowych mieszkańców, jak również dla nowo budowanych lokali wnioski przyjmowane są na bieżąco w siedzibie TBS i rejestrowane w sposób umożliwiający dokonanie oceny i przydział mieszkania. Wzór wniosku o przydział mieszkania stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. Przyznanie lokalu mieszkalnego następuje decyzją Prezydenta/Burmistrza Gminy, na terenie której Spółka posiada zasoby mieszkaniowe oraz Zarządu Spółki.

### **IV. Tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego**

#### **§ 5**

1. Lokal mieszkalny należący do zasobu TBS może być przyznany osobom fizycznym oraz osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, które w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w miejscowości, w której ubiegają się o lokal.
2. Przyznanie lokalu mieszkalnego 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, może mieć miejsce wyłącznie w sytuacji, gdy zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy, w pobliżu miejsca położenia wskazanego lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku osób posiadających tytuł prawny do lokalu znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto Pruszków, osoby te zobligowane są w procesie ubiegania się o nowy lokal, do złożenia zobowiązania o rezygnacji z tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w terminie do 30 dni od daty podpisania umowy najmu.

### **V. Kryteria dochodowe**

#### **§ 6**

1. Podstawą odniesienia dla ustalenia średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, jest wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim za rok ubiegły, ogłaszana przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

3. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust.1, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art.29 ust.2b ustawy o popieraniu budownictwa, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, więcej niż o:
  - a) 5 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 55 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
4. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w innych przypadkach, niż wskazane w ust. 3 powyżej, nie przekracza iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” oraz współczynnika 1,2.
  - a) 100 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 145 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 175 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym
  - d) 205 % w czterosobowym gospodarstwie domowym
  - e) 205 % w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

## **VI. Tryb przyznawania zwalnianych oraz nowo wybudowanych lokali mieszkalnych**

### **§ 7**

1. Przyznanie zwalnianego lub nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego następuje decyzją Komisji składającej się z Prezydenta/Burmistrza Gminy, na terenie której Spółka posiada zasoby mieszkaniowe oraz Zarządu Spółki TBS, na zwołanym w tym celu posiedzeniu.
2. Z posiedzenia i ustaleń Komisji sporządzany jest protokół.
3. Osoby ubiegające się o przydział mieszkania zobowiązane są do wypełnienia i złożenia wniosku o najem lokalu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu wraz z wymaganymi załącznikami. Osoby te zostaną wpisane na Listę oczekujących.
4. Komisja ustala listę osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkań (Lista przydziałowa) oraz listę osób oczekujących na przydział mieszkań w dalszej kolejności, umieszczonych na tzw. Liście rezerwowej.
5. Osobie umieszczonej na liście przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu przydzielonego lokalu mieszkalnego, w terminie wyznaczonym przez TBS.

6. Zawarcie indywidualnej umowy najmu następuje po:
  - a) ostatecznym zweryfikowaniu spełnienia przez przyszłego najemcę warunków określonych w Regulaminie,
  - b) wywiązaniu się z zobowiązań podjętych przez wnioskodawcę, a w szczególności podjęcia działań w celu wyzbycia się prawa do lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto Pruszków,
  - c) uregulowaniu zobowiązań finansowych związanych z zawieraną umową najmu lub umową partycypacji,
7. Niespełnienie warunków określonych w ustępie 6, powoduje wygaśnięcie prawa do zawarcia umowy najmu lub rozwiązanie zawartej umowy najmu.
8. Osoby umieszczone na Liście rezerwowej mają pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu w przypadku „zwolnienia się miejsca” na Liście przydziałowej, chyba że na mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, zaistnieją okoliczności wyłączające powyższe uprawnienie.

## **VII. Zamiany lokali mieszkalnych**

### **§ 8**

1. Dopuszcza się, za każdorazową pisemną zgodą Spółki, zamianę lokali mieszkalnych:
  - a) pomiędzy najemcami TBS, po uregulowaniu kaucji i partycypacji do wysokości i na zasadach określonych przez TBS oraz uregulowaniu zobowiązań finansowych związanych z lokalami będącymi przedmiotem zamiany,
  - b) pomiędzy najemcami TBS a najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Pruszków.
2. Wzór wniosku o zamianę mieszkania stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu.
3. Spółka prowadzi Listę osób oczekujących na zamianę .

## **VIII. Prawa i obowiązki stron umowy**

### **Prawa i obowiązki najemców**

### **§ 9**

1. Podstawowym prawem osób wynajmujących lokale w TBS jest prawo do bezterminowego wynajmowania przyznanego mieszkania.
2. Umowa najmu zawierana jest na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez TBS jedynie w przypadkach określonych w § 17 niniejszego Regulaminu.

## § 10

Najemca jest obowiązany:

1. 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 klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

W szczególności 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, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek 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) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
    - 1) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - 2) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
2. Najemca jest obowiązany przestrzegać Regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego. Regulamin Porządku Domowego stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
  3. Najemca jest także obowiązany informować TBS niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

## **Prawa i obowiązki Wynajmującego**

## § 11

TBS ma prawo do:

1. Rozwiązania umowy najmu w przypadkach określonych w § 17 niniejszego Regulaminu,
2. Żądania od najemców dokumentów i oświadczeń pozwalających na weryfikację wywiązania się najemców z ciążących na nich zobowiązań,
3. Ustalenia opłat od najemców, a w szczególności dotyczących czynszu i partycypacji, w granicach obowiązującego prawa,
4. Okresowej kontroli stanu technicznego oraz utrzymania wynajmowanych lokali mieszkalnych przez najemców.

## § 12

TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o jest zobowiązany do:

1. Zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku i lokalu, określone odrębnymi przepisami, a w szczególności do:
  - a) utrzymania w należyтым stanie technicznym, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
  - b) dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
    - 1) 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,
    - 2) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin p odłogowych, a także tynków.
2. Dołożenia należytej staranności celem przestrzegania miru domowego oraz polubownego rozwiązywania powstałych konfliktów pomiędzy lokatorami,

## IX. Zasady ustalania wysokości czynszu

### § 13

1. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych TBS jest ustalana przez Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS, pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki, związanych z budową, z zastrzeżeniem, że czynsz w skali roku nie może przekraczać:
  - 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku,.
  - 2) 5% wartości odtworzeniowej w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.
2. Wartość odtworzeniowa lokalu, obliczana jest według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

## X. Umowy najmu i partycypacji

### Obowiązki najemcy przed zawarciem umowy najmu

### § 14

1. Przed zawarciem umowy najmu, przyszły najemca zobowiązany jest do:
  - a) przedstawienia zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez siebie oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania jak również złożenia deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim,
  - b) wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu oraz
  - c) wniesienia partycypacji, jako własnego wkładu związanego z budową lokal mieszkalnego.



2. Nie dokonanie wpłaty kaucji lub partycypacji w wymaganym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przydzielonego mieszkania.

## **Umowa najmu**

### **§ 15**

1. Prawa i obowiązki najemców, określa art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów oraz umowa najmu.
2. Wysokość kaucji zabezpieczającej pokrycie należności czynszowej, odpowiada równowartości 12-to miesięcznego czynszu, ustalanego na moment zawarcia umowy.
3. Wysokość kaucji ustalana jest w umowie najmu indywidualnie dla danego lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, zwaloryzowana kaucja jest zwracana najemcy nie później niż w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, związanych z zaległościami czynszowymi oraz kosztami w niezbędnych napraw i remontów, przywracających lokalowi właściwy stan techniczny.
5. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.

## **Partycypacja**

### **§ 16**

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do wniesienia partycypacji, jako własnego wkładu związanego z budową lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość partycypacji ustalana jest :
  - a) dla nowobudowanych lokali mieszkalnych – w umowie partycypacji, a jej wysokość uzależniona jest od przyjętego stopnia udziału w kosztach budowy lokalu mieszkalnego,
  - b) dla istniejących lokali mieszkalnych – w umowie najmu, w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.
3. Dla nowo wybudowanych lokali mieszkalnych partycypacja wnoszona jest przez przyszłego najemcę w terminie do 30 dni od daty podpisania umowy partycypacyjnej.
4. Wysokość partycypacji :
  - a) W stosunku do dotychczasowych najemców określona jest w zawartych umowach partycypacji lub umowach najmu.
  - b) W stosunku do nowo zawieranych umów partycypacyjnych, wynosi do 30% kosztów budowy tego lokalu.

W szczególnych przypadkach, uzasadnionych sytuacją rodzinną (np. opieka nad osobami niepełnosprawnymi i związaną z tym trudną sytuacją finansową rodziny), Zarząd może podjąć decyzję o rozłożeniu jej wpłaty w ratach.

5. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
6. Partycypacja podlega waloryzacji zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o popieraniu budownictwa.

7. W przypadku gdy umowa partycypacji uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, określonym w ust. 5.
8. W stosunku do umów partycypacji zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, stosuje się w zakresie partycypacji, postanowienia zawarte w tych umowach. W szczególności, przy zamianach lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami TBS, lub pomiędzy najemcami TBS a najemcami lokali znajdujących się w zasobach Gminy Miasta Pruszkowa, stosuje się zasady wynikające z dotychczasowych umów najmu lub partycypacji zawartymi z TBS.

## **XI. Rozwiązanie umowy najmu**

### **Ogólne warunki rozwiązywania umów**

#### **§ 17**

1. Umowa najmu może być rozwiązana :
  - a) w każdym czasie za obopólnym, zgodnym oświadczeniem Stron,
  - b) z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia przez Najemcę w każdym przypadku,
  - c) przez Spółkę, w przypadkach określonych w art. 30 ust 5 ustawy o popieraniu budownictwa tzn. w przypadku złożenia przez Najemcę deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić Wynajmującemu miesięcznie odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana. Przepis ten stosuje się odpowiednio, gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, oraz w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów
2. W szczególności umowa najmu może być wypowiedziana przez Spółkę za miesięcznym wypowiedzeniem, w przypadku gdy najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia:
    - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
    - 2) zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód,
    - 3) niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
    - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody TBS Sp. z o.o,
  - d) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

## **XII. Postanowienia końcowe**

### **§ 18**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, stosuje się ogólnie obowiązujące przepisy prawa oraz decyzje podejmowane przez Zarząd TBS.
2. Regulamin przyjęty został zarządzeniem Zarządu nr 17/2022 r. i wchodzi w życie z dniem 15 lipca 2022 r. oraz dotyczy stosunków prawnych powstałych po tym dniu. A w zakresie załącznika nr 3 z dniem 1 września 2022 r.

Wykaz wzorów stanowiących załączniki do zasad:

*Załącznik nr 1 - Wzór wniosku o najem mieszkania z zasobów TBS*

*Załącznik nr 2 - Wzór wniosku o zamianę mieszkania*

*Załącznik nr 3 - Regulamin Porządku Domowego*