

**REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY ZASADY PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY LOKALI
MIESZKALNYCH
REALIZOWANYCH PRZEZ KIELECKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KIELCACH ORAZ ZAWIERANIA UMÓW
NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W FORMULE DOCELOWEJ WŁASNOŚCI
FINANSOWANYCH PRZEZ BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W
WARSZAWIE Z KREDYTU KOMERCYJNEGO – DOTYCZY ZADANIA
INWESTYCYJNEGO PUSCHA II (Budynek nr 1)**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne
§ 1**

1. Niniejszy Regulamin określa zasady partycypowania przez osoby fizyczne w kosztach budowy Lokali mieszkalnych realizowanych przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, zwaną dalej „KTBS” lub „Spółką” oraz zasady zawierania Umów Najmu tych Lokali w formule docelowej własności finansowanych z kredytu komercyjnego, zwany dalej „Regulaminem”.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) KTBS/Spółka - należy przez to rozumieć Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 - 2) Ustawie o.s.f.r.m. – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. 2025. poz. 1273 ze zm.).
 - 3) Akcie założycielskim – należy przez to rozumieć Akt założycielski Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 - 4) Partycypancie - należy przez to rozumieć osobę, która zawarła umowę z KTBS w imieniu własnym w sprawie partycypacji w kosztach budowy Lokalu mieszkalnego.
 - 5) Najemcy – Partycypancie – należy przez to rozumieć osobę Partycypanta, od chwili podpisania Umowy Najmu Lokalu mieszkalnego.
 - 6) Komisja ds. przeprowadzenia naboru – komisja powołana przez Zarząd KTBS do przeprowadzenia naboru kandydatów na Najemców – Partycypantów zgodnie z niniejszym Regulaminem zwana dalej „Komisją”.
 - 7) Liście Podstawowej – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do wyboru Lokali mieszkalnych sporządzoną na podstawie zakwalifikowanych i zweryfikowanych wniosków, z uwzględnieniem osób z § 5 ust.6.
 - 8) Liście Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć listę osób, które dokonały wyboru konkretnych Lokali mieszkalnych.
 - 9) Zaliczce – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Partycypanta ustaloną w Umowie Partycypacji.
 - 10) Partycypacji – należy przez to rozumieć udział finansowy Partycypanta w kosztach zadania inwestycyjnego przypadający na dany Lokal.
 - 11) Koszcie zadania inwestycyjnego – należy przez to rozumieć ogół kosztów poniesionych w ramach przygotowania i realizacji inwestycji bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej, przypadających na dany Lokal mieszkalny.

- 12) Kaucji – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę – Partycypanta, określoną w umowie najmu w celu zabezpieczenia należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia Lokalu.
 - 13) Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz najmu, ustalony przez Zgromadzenie Wspólników Spółki, dla Najemców – Partycypantów, z tytułu najmu Lokali mieszkalnych w zasobach KTBS wybudowanych w ramach zadania inwestycyjnego.
3. Nabór osób zainteresowanych uzyskaniem Lokalu mieszkalnego będzie prowadzony na warunkach określonych w niniejszym Regulaminie.

Rozdział II

Podstawowe warunki najmu Lokali mieszkalnych

§ 2

1. Osoba ubiegająca się o najem Lokalu mieszkalnego, jak i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania na dzień złożenia wniosku, muszą spełniać łącznie następujące warunki:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do Lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kielce. W przypadku posiadania takiego tytułu złożą oświadczenie, że na dzień objęcia Lokalu mieszkalnego, takiego tytułu nie będą już posiadały,
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zakwalifikowania wniosku, nie przekracza 1,5 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie świętokrzyskim, więcej niż:
 - o 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - o 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - o dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
 - 3) dochód gospodarstwa domowego, w roku poprzedzającym rok zakwalifikowania wniosku, nie jest niższy od kwoty:
 - a) 250% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 350% najniższej emerytury w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 350% najniższej emerytury powiększonej o 30% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym trzy lub więcej osobowym.
2. W przypadku znaczącej zmiany sytuacji materialnej gospodarstwa domowego w roku, w którym składany jest wniosek kandydata, może on złożyć zaświadczenie o dochodach uzyskanych w danym roku, do miesiąca poprzedzającego dzień złożenia zaświadczenia o dochodach.
3. Dopuszcza się potwierdzone notarialnie lub przez pracownika KTBS oświadczenie osoby trzeciej, z którego wynikać będzie poręczenie za zobowiązania finansowe Partycypanta w przypadku braku lub niższych dochodów niż określone w Regulaminie. (Załącznik 5).
4. KTBS może w uzasadnionych okolicznościach wynająć Lokal mieszkalny osobie, która nie spełnia warunków określonych w § 2 niniejszego Rozdziału w szczególności, gdy brak jest osób chętnych do objęcia Lokalu mieszkalnego. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd KTBS.

Rozdział III
Nabór wniosków i zasady działania Komisji
§ 3

1. Ogłoszenie o naborze chętnych i konieczności aktualizacji wniosków będzie publikowane na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń KTBS.
2. Termin składania wniosków lub uaktualnienia wniosków znajdujących się w bazie KTBS, zostanie określony w ogłoszeniu. (Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1).
3. Wnioski chętnych ewidencjonowane są według kolejności ich wpływu i oznaczane są kolejnym numerem oraz datą wpływu.
4. Procedura kwalifikacji prowadzona jest wśród osób, które złożyły wnioski o wynajem.
5. Dopuszcza się możliwość składania wniosków przez dotychczasowych Najemców – Partycypantów na zasadach określonych w Regulaminie.
6. W przypadkach określonych w ust. 5, Najemca – Partycypant w momencie objęcia Lokalu mieszkalnego zwróci do KTBS Lokal mieszkalny dotychczas zajmowany lub nie będzie posiadał do niego tytułu prawnego.
7. Pierwszeństwo na Liście Podstawowej będą miały osoby, które złożyły wnioski w latach wcześniejszych pod warunkiem, że zaktualizują wniosek w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust.1 oraz spełnią warunki niniejszego Regulaminu.
8. O kolejności na Liście Podstawowej kandydatów nie wymienionych w ust. 7 decydować będzie data złożenia wniosku i nadany mu numer porządkowy zgodnie z ust. 2.

§ 4

1. Oprócz wniosku kandydat na Partycypanta musi:
 - 1) złożyć pisemne oświadczenie o braku tytułu prawnego do Lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kielce (Zał. Nr 2),
 - 2) w przypadku posiadania tytułu prawnego do Lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kielce złożyć oświadczenie, iż do dnia podpisania Umowy Najmu Lokalu mieszkalnego tytułu tego się wyzbedzie (Zał. Nr 3), pod rygorem utraty prawa do najmu lokalu wnioskowanego, za wyjątkiem, kiedy czynności przeprowadzane są w oparciu o zapisy § 2 ust. 4,
 - 3) złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego wraz z zaświadczeniem właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w ostatnim roku podatkowym (Zał. Nr 4).
2. Zobowiązania, o których mowa w ust. 1 muszą spełnić także wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.
3. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie KTBS, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. 2023, poz. 1335) dotyczące sposobu deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 5

1. Wniosek, który w wyniku weryfikacji przez Komisję zostanie uznany za niespełniający kryteriów, o których mowa w Regulaminie, podlega odrzuceniu.
2. Wszystkie wnioski o najem Lokali mieszkalnych składane w KTBS rozpatrywane są przez Komisję ds. przeprowadzenia naboru składającą się z trzech przedstawicieli KTBS. Komisję powołuje Zarząd KTBS.
3. Komisja rozpatruje wnioski o najem Lokali mieszkalnych na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby na wniosek Przewodniczącego Komisji.
4. W przypadku stwierdzenia przez Komisję braków formalnych w złożonych wnioskach, Komisja wzywa jednokrotnie listem poleconym Kandydata do uzupełnienia braków, w szczególności do złożenia oświadczeń i zaświadczeń w terminie 14 dni od daty wysłania wezwania do uzupełnienia. Nieusunięcie braków w wyznaczonym terminie będzie jednoznaczne z wykreśleniem wniosku z puli wniosków Kandydatów dla danej lokalizacji.
5. Komisja rozpatruje wnioski o najem Lokali mieszkalnych składane przez Kandydatów do zawarcia Umowy Najmu na mieszkania, które będą realizowane w zaplanowanej lokalizacji według kolejności wpływu wniosków.
6. Komisja może poza kolejnością wynikającą z daty wpływu wniosków umieścić na Liście podstawowej osoby niepełnosprawne i opiekujące się osobami niepełnosprawnymi posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności oznaczone symbolem N, R, O, przy spełnieniu przez Kandydata warunków określonych w § 2.
7. Obowiązek udowodnienia spełnienia kryteriów Regulaminu ciąży na Kandydacie.
8. Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej Komisja tworzy Listę Podstawową.
9. Zarząd KTBS w kolejności wynikającej z Listy Podstawowej rozpocznie procedurę uzgodnień z Kandydatami i dokonywania przez nich wyboru konkretnych lokali.
10. Po dokonaniu wyboru przez Kandydatów wszystkich Lokali mieszkalnych zostanie sporządzona Lista Mieszkaniowa.

Rozdział IV

Partycypacja w kosztach budowy Lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej

§ 6

1. Wzajemne zobowiązania KTBS i zakwalifikowanego Kandydata określają umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy Lokalu mieszkalnego (Umowa Partycypacji).
2. Wysokość kwoty partycypacji wynosi 40 % wartości danego Lokalu mieszkalnego, 100% komórki lokatorskiej oraz 100% udziału w drodze dojazdowej od drogi publicznej (ul. Puscha) wyliczonej na podstawie kosztów zadania inwestycyjnego, przypadających na dany lokal.
3. Dopuszcza się możliwość udziału w partycypacji w budowie miejsc postojowych w budynku w wysokości 50% wartości ich budowy na mocy Dodatkowej Umowy Partycypacji, określającej warunki partycypacji i wykupu miejsca postojowego.
4. W okresie przed wyłonieniem wykonawcy robót budowlanych KTBS zawrze z Partycypantem Umowę Partycypacji w kosztach budowy lokalu, w której zostaną ustalone ogólne zasady partycypacji:

- 1) potwierdzenie przez Kandydata partycypowania w kosztach budowy i skorzystania z propozycji najmu Lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej w zasobach KTBS, ze wskazaniem jego położenia i powierzchni,
 - 2) określenie wysokości i terminu wpłaty zaliczki oraz pozostałej kwoty partycypacji ustalonej w Umowie Partycypacji,
 - 3) określenie zasad zwrotu zaliczki lub pozostałej kwoty partycypacji w sytuacji rezygnacji z Umowy Partycypacji,
 - 4) określenie zasad zaliczenia zaliczki na poczet partycypacji wskazanej w Umowie Partycypacji.
5. Do Umowy Partycypacji Partycypant zobowiązany jest złożyć oświadczenie o przyjęciu zawiadomienia o możliwości przelewu wierzytelności z tytułu czynszu przez KTBS na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie przypadającego na dany lokal zadłużenia kredytowego wraz z innymi dokumentami wymaganymi przez Bank.
 6. Zakwalifikowany Kandydat (Partycypant) zobowiązany jest wnieść kwotę partycypacji w terminach określonych w Umowie Partycypacji.
 7. Kwota partycypacji może ulec zmianie po dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i określeniu ostatecznej wartości 1m² powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego.
 8. Wysokość kwoty partycypacji może ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów wprowadzających zmiany podatków, co było niemożliwe do przewidzenia w chwili zawierania Umowy Partycypacji.
 9. Rozliczenie i ostateczne określenie kosztów budowy Lokalu mieszkalnego nastąpi w terminie do 180 dni, który nastąpi po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Partycypant dokona wpłaty uzupełniającej do 40% wartości partycypacji w pełnej kwocie lub uzyska zwrot nadpłaty w kwocie określonej w rozliczeniu, w terminie 30 dni od doręczenia rozliczenia.
 10. Zakwalifikowany Partycypant, po wniesieniu pełnej kwoty Partycypacji i uzyskaniu przez KTBS pozwolenia na użytkowanie budynku jest uprawniony do zawarcia Umowy Najmu Lokalu mieszkalnego.
 11. Budowa Lokali mieszkalnych na wynajem w ramach zadania inwestycyjnego, nie jest finansowana ze środków pochodzących z Programu Społecznego Budownictwa Czynszowego ani innych programów rządowych, w związku z czym kwota wniesionej partycypacji nie podlega waloryzacji na warunkach określonych przepisami Ustawy o.s.f.r.m.

§ 7

Odstąpienie od Umowy Partycypacji

1. KTBS może od Umowy Partycypacji odstąpić, przy czym prawo do odstąpienia od Umowy Partycypacji może być wykonane do dnia zawarcia Umowy Najmu lokalu, jak również po zawarciu Umowy Najmu.
2. KTBS przysługuje prawo odstąpienia od umowy określonej w § 7 ust. 1 w przypadku, gdy:
 - 1) dojdzie do unieważnienia przetargu na budowę lub dojdzie do niezawarcia umowy z wykonawcą,
 - 2) nie dojdzie do wybudowania Lokalu,

- 3) Partycypant nie dokonał wpłaty partycypacji w terminach wyznaczonych w Umowie Partycypacji, a także w terminie dodatkowym wyznaczonym przez KTBS,
 - 4) Partycypant nie objął Lokalu mieszkalnego pomimo wyznaczenia terminu dodatkowego,
 - 5) Partycypant lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania przed zawarciem Umowy Najmu nie spełniają warunków określonych w § 2 Regulaminu.
3. Termin do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy upływa po 30 dniach od daty ujawnienia okoliczności będących jego podstawą.
 4. W przypadku odstąpienia, wypowiedzenia, rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Partycypacji kwota zaliczki, o której mowa w §6 ust. 4 pkt 2, lub pełna kwota Partycypacji zostanie zwrócona w wysokości pomniejszonej o kwotę 4 000,00 zł tytułem poniesionych kosztów przygotowania umów i postępowania kwalifikacyjnego, w terminie 60 dni.
 5. W przypadku odstąpienia, wypowiedzenia, rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Partycypacji po zawarciu Umowy Najmu przez KTBS z przyczyn leżących po stronie Partycypanta lub przez Partycypanta, wypłacona zostanie kwota partycypacji w nominalnej wartości pomniejszonej tytułem odszkodowania, o 5 % jej wartości, w terminie określonym w §12 ust.1 pkt 3.

Rozdział V

Zasady najmu

§ 8

1. Umowa Najmu może być zawarta, jeżeli Partycypant oraz osoby, zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie kryteria określone w §2 Regulaminu, wpłacili pełną kwotę partycypacji oraz kaucję zabezpieczającą należności z tytułu najmu Lokalu.
2. Kaucja zabezpieczająca z tytułu najmu Lokalu zostanie wypłacona na zasadach i terminie wskazanych w umowie Najmu Lokalu
3. Na dzień podpisania Umowy Najmu, Partycypant jest zobowiązany:
 - 1) złożyć pisemne oświadczenie o braku tytułu prawnego do Lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kielce,
 - 2) w przypadku dotychczasowych najemców KTBS, którzy ubiegają się o najem nowego Lokalu, Najemca nie może mieć zaległości z tytułu płatności czynszu.
4. Zobowiązanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 winny spełnić wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.
5. Najemca powinien objąć Lokal mieszkalny z chwilą postawienia Lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji, w terminie nie dłuższym niż 14 dni.
6. W uzasadnionych przypadkach, termin określony w ust. 5, za zgodą KTBS, może być wydłużony do 30 dni.
7. Przez objęcie Lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
 - 1) zawarcie z Najemcą Umowy Najmu,
 - 2) podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego Lokalu.
8. Najemcy i wskazane w Umowie Najmu osoby są zobowiązane w terminie jednego miesiąca od daty sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego do zameldowania się w Lokalu na pobyt stały.
9. Umowa najmu zostaje zawarta pod warunkiem objęcia lokalu mieszkalnego.
10. Rozwiązanie Umowy Najmu następuje w drodze pisemnej.

- pomiędzy naliczonym składnikiem a rzeczywistą wysokością raty kredytu budowlanego,
- 3) zwrot, o którym mowa w pkt 1) i 2) nastąpi w terminie 60 dni od daty wpłaty partycypacji przez kolejnego Najemcę – Partycypanta jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy od rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Partycypacji i Umowy Najmu Lokalu oraz opróżnienie Lokalu mieszkalnego,
 - 4) zwrot Partycypacji uzależniony będzie od wniesienia przez nowego Partycypanta - Najemcę kwoty partycypacji.
2. W razie śmierci Najemcy - Partycypanta w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci Najemcy - Partycypanta i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których Najemca - Partycypant był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z Najemcą - Partycypantem.
 3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu Lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z Najemcą - Partycypantem w tym lokalu do chwili jego śmierci.
 4. W razie braku osób wymienionych w ust. 2 stosunek najmu Lokalu mieszkalnego wygasa.
 5. Postanowień ust. 2-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców Lokalu mieszkalnego.
 6. Były Najemca - Partycypant, który zamieszkuje w lokalu KTBS bez tytułu prawnego może wystąpić o przywrócenie prawa najmu.

Rozdział VII

Wykup Lokalu mieszkalnego

§ 13

1. Najemcy - Partycypantowi będzie przysługiwało prawo do nabycia własności Lokalu mieszkalnego po uzyskaniu zgody Zarządu KTBS i po uiszczeniu ceny sprzedaży Lokalu mieszkalnego z powierzchniami przynależnymi oraz po uregulowaniu wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Najmu
2. Najemca będzie uprawniony, lecz nie zobowiązany, do nabycia najmowanego Lokalu mieszkalnego.
3. Skorzystanie z uprawnienia nabycia będzie wymagało złożenia przez Najemcę - Partycypanta dodatkowego oświadczenia woli nabycia najmowanego Lokalu mieszkalnego (wniosku).
4. Najemca - Partycypant będzie uprawniony do złożenia oświadczenia woli nabycia Lokalu mieszkalnego nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia Umowy Najmu przez pierwszego Najemcę – Partycypanta. Decyzję o możliwości wykupu podejmuje Zarząd KTBS.
5. W przypadku złożenia przez Najemcę - Partycypanta oświadczenia woli wykupu najmowanego Lokalu mieszkalnego, KTBS zobowiązana będzie do przeniesienia prawa własności Lokalu mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy od dnia następnego po całkowitej spłacie zaciągniętego kredytu na całe zadanie inwestycyjne, jednak nie wcześniej niż po zapłacie pełnej ceny sprzedaży oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu Umowy Najmu. KTBS może ustanowić i przenieść odrębną własność lokalu we wcześniejszym terminie przed całkowitą spłatą kredytu, w przypadku pozytywnej decyzji banku kredytującego i KTBS.

§ 9

1. Partycypant jest zobowiązany do wpłaty kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu lokalu, przed zawarciem Umowy Najmu w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu.
2. W przypadku opuszczenia lub opróżnienia Lokalu i oddania Lokalu do dyspozycji KTBS, kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w Umowie Najmu.

§ 10

1. Najemca - Partycypant będzie zobowiązany do płacenia czynszu z tytułu zawartej umowy w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników KTBS w drodze uchwały.
2. Najemca - Partycypant oprócz opłaty czynszu będzie zobowiązany do ponoszenia opłat niezależnych od KTBS – takich jak: koszty zużycia energii elektrycznej, dostawa zimnej i ciepłej wody, c.o., odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych.

§ 11

1. Umowa Najmu zostanie zawarta na czas nieokreślony i może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron w terminie miesięcznym, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z tym, że KTBS może wypowiedzieć umowę w sytuacjach przewidzianych w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz w trybie art.30 ust.5 pkt1 i 4 Ustawy o.s.f.r.m.
2. W przypadku rozwiązania Umowy Najmu KTBS będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy Partycypacji.
3. Najemca - Partycypant nie może podnajmować Lokalu mieszkalnego bez zgody KTBS, w czasie trwania stosunku najmu.
4. Najemca - Partycypant traci uprawnienie do nabycia najmowanego Lokalu mieszkalnego w przypadku rozwiązania Umowy Najmu z winy Najemcy.

Rozdział VI

Rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy Najmu i Umowy Partycypacji

§ 12

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu i Umowy Partycypacji, wniesiona na podstawie Umowy Partycypacji kwota partycypacji będzie zwracana, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 Regulaminu, według następujących zasad:
 - 1) Partycypantowi zostanie zwrócona wniesiona kwota partycypacji w wartości nominalnej (bez waloryzacji) powiększona o równowartość spłaconego w czasie trwania najmu kapitału finansowania zewnętrznego (bez odsetek) przypadającego na dany lokal,
 - 2) w każdym przypadku kwota partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu Umowy Najmu zawartej ze Spółką, w szczególności zadłużenie z tytułu najmu, naprawienie szkód wyrządzonych w lokalu, które nie zostaną pokryte z Kaucji. W przypadku zbyt niskiej wartości składnika czynszu przypadającego na spłatę rat kapitałowo odsetkowych zwracana kwota partycypacji zostanie pomniejszona o różnicę w

Rozdział IX
Cesja praw i obowiązków
z Umowy Partycypacji
§ 15

1. Cesja praw i obowiązków z Umowy Partycypacji będzie możliwa wyłącznie po uzyskaniu zgody KTBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki z Umowy Partycypacji kryteriów określonych w § 2 Regulaminu. Cesja praw i obowiązków z Umowy Partycypacji będzie możliwa po uzyskaniu zgody KTBS również w przypadku opisanym w § 2 ust.4
2. Do wstąpienia spadkobierców Partycypanta lub Najemcy - Partycypanta w prawa i obowiązki wynikające z Umowy Partycypacji i Umowy Najmu zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy.
3. W przypadku cesji praw i obowiązków nowy Najemca - Partycypant i dotychczasowy nie dokonują żadnej wpłaty tytułem partycypacji.
4. W przypadku określonym w ust. 1 KTBS nie zwraca żadnych kwot Najemcy - Partycypantowi z tytułu cesji Umowy Partycypacji.
5. KTBS zwraca Najemcy – Partycypantowi zwaloryzowaną kaucję zabezpieczającą należności czynszowe, a nowy Najemca - Partycypant przed podpisaniem Umowy Najmu wpłaca należną kaucję zabezpieczającą.

Rozdział X
Postanowienia końcowe
§ 16

1. Szczegółowe warunki zostaną określone w Umowie Partycypacji oraz w Umowie Najmu.
2. W sprawach decyzji indywidualnych nieokreślonych w niniejszym Regulaminie rozstrzyga Zarząd KTBS.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają postanowienia ustawy Kodeks Cywilny oraz postanowienia Aktu założycielskiego Spółki.

Niniejszy Regulamin został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą i przyjęty Uchwałą Nr 9/2026 Zgromadzenia Wspólników Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 22 czerwca 2026 roku.

PREZYDENT MIASTA

Agata Wojda

6. Cena sprzedaży Lokalu mieszkalnego wraz z powierzchniami przynależnymi – na cenę sprzedaży składać się będą:
- 1) kapitał zadłużenia przeznaczony na sfinansowanie danego zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany Lokal mieszkalny
 - 2) wpłacona kwota partycypacji,
 - 3) pozostała kwota tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez KTBS w finansowanie realizacji inwestycji,
 - 4) wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany Lokal mieszkalny oraz drogę dojazdową z drogi publicznej (ul. Puscha) na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego, jednak nie niższa niż wartość księgowa wynikająca z ewidencji KTBS,
 - 5) kwota należnego podatku VAT (o ile wystąpi).
7. Wysokość ceny Lokalu mieszkalnego może ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów wprowadzających zmianę podatków, niemożliwą do przewidzenia w chwili zawarcia Umowy Partycypacji.
8. Przez udział w nieruchomości gruntowej przypadający na dany Lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 6, należy rozumieć udział w prawie własności działki gruntu, na której pobudowany jest Lokal mieszkalny. Przez udział w nieruchomości gruntowej drogowej przypadający na dany Lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 6, należy rozumieć udział w prawie własności działki gruntu, na której pobudowana jest droga dojazdowa do budynków.
9. Na poczet ceny sprzedaży zostanie zaliczona:
- 1) kwota wniesionej partycypacji w kwocie nominalnej,
 - 2) kapitał spłacony w czynszu w okresie najmu
10. Najemca - Partycypant będzie zobowiązany do zwrotu KTBS zapłaconych opłat i prowizji bankowych w związku z przedterminową spłatą części zadłużenia kredytowego oraz pokrycia kosztów związanych z bezzieçarowym 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.

Rozdział VIII

Zbycie Lokalu mieszkalnego na wolnym rynku

§ 14

1. W przypadku rozwiązania Umowy Najmu i Umowy Partycypacji oraz braku przesłanek do przyznania prawa najmu osobom uprawnionym na podstawie postanowień niniejszego Regulaminu, Spółce przysługuje:
- 1) prawo do sprzedaży tego lokalu na wolnym rynku, po upływie 5 lat od dnia zawarcia Umowy Najmu przez pierwszego Najemcę – Partycypanta,
 - 2) prawo zawarcia kolejnej Umowy Partycypacji i Umowy Najmu z tym samym Najemcą - Partycypantem,
 - 3) prawo zawarcia Umowy Partycypacji i Umowy Najmu z nowym Najemcą – Partycypantem.

Data wpływu

Nr ewidencyjny złożonego wniosku:.....

WNIOSEK/AKTUALIZACJA*
osoby ubiegającej się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobów
Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. J. B. Puscha 36/1, 26-635 Kielce
tel. 41 343-06-11; 41 368-11-93

Imię i nazwisko

PESEL

Adres zamieszkania:.....

Dane kontaktowe:

Proszę o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów KTBS Sp. z o.o. dla niżej wymienionych osób:

L.p.	Imię i nazwisko	PESEL
1	2	3
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

1. Zgodnie ze złożoną deklaracją /załącznik do wniosku/ średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi
..... zł, to jest miesięcznie zł.

Załącznik – Dokumenty potwierdzające dochody

2. Prosimy o odpowiedź na następujące pytanie:

- Czy ktoś z osób ubiegających się o wynajem lokalu mieszkalnego jest osobą niepełnosprawną? Jeśli tak, to proszę podać kto i określić rodzaj niepełnosprawności, a także dostarczyć stosowne zaświadczenie potwierdzające niepełnosprawność

Tak ☐

Nie ☐

.....

- Stopień niepełnosprawności symbol

3. Posiadam/ Nie posiadam* tytułu prawnego do mieszkania komunalne (własność Gminy Kielce).

(Jeżeli posiadacie Państwo tytuł prawny do mieszkania komunalnego z zasobów Gminy Kielce, proszę przedstawić kserokopie:

- przydziału na przedmiotowy lokal,
- umowy najmu)

4. Posiadam/ Nie posiadam* tytułu prawnego do mieszkania z zasobów KTBS Sp. z o.o..

5. W przypadku posiadania tytułu prawnego wymienionego w pkt. 3 lub 4, wymagane jest złożenie Oświadczenia o wyzbyciu się tytułu prawnego do lokalu (zał. 3 do Regulaminu).

6. Deklaruję wpłatę partycypacji w wysokości % wartości poniesionych kosztów budowy mieszkania, komórki lokatorskiej, stanowiska postojowego, udziału w drodze wewnętrznej.

6. Proszę o zawarcie umowy najmu lokalu o następującej powierzchni: *

- około m².

Uprzedzony(a) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego, potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zamieszczonych we wniosku.

.....
miejscowość i data złożenia wniosku

.....
czytelny podpis Wnioskodawcy

* Niewłaściwe skreślić

Załącznik 2 do Regulaminu określającego zasady partycypacji w kosztach budowy Lokali mieszkalnych przy ul. Puscha.
(PUSCHA II - Budynek 1)

Imię i nazwisko wnioskodawcy:

Adres zamieszkania:

Oświadczam, że ja oraz osoby wchodzące w skład mojego gospodarstwa domowego posiadamy/ nie posiadamy * tytułu prawnego do lokalu na terenie miasta Kielce.

Upředzony(a) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego, potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość powyższych danych.

.....
miejscowość i data złożenia oświadczenia

.....
czytelny podpis składającego oświadczenie

podpis przyjmującego:

* Właściwą odpowiedź podkreślić

Imię i nazwisko wnioskodawcy:

Adres zamieszkania:

Oświadczam, że ja oraz osoby wchodzące w skład mojego gospodarstwa domowego posiadamy tytuł prawny

- do lokalu na terenie Kielc*
- do mieszkania komunalnego (własność Gminy Kielce) *
- do mieszkania w zasobach KTBS Sp. z o.o. *.

I jednocześnie oświadczam, iż do dnia podpisania umowy najmu Lokalu Mieszkalnego wyzbędę się wymienionego wyżej tytułu prawnego.

Uprzedzony(a) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego, potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość powyższych danych.

.....
miejscowość i data złożenia oświadczenia

.....
czytelny podpis składającego oświadczenie

podpis przyjmującego:

* Niewłaściwe skreślić

.....
(miejscowość)

.....
(data)

.....
(Imię i nazwisko składającego deklarację)

.....
(dokładny adres)

DEKLARACJA O WYSOKOŚCI DOCHODÓW

ZA OKRES

(rok kalendarzowy poprzedzający datę złożenia wniosku)

Oświadczam, że moje gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

1. Imię i nazwiskownioskodawca,
data urodzenia
2. Imię i nazwisko stopień pokrewieństwa
..... data urodzenia
3. Imię i nazwisko stopień pokrewieństwa
..... data urodzenia
4. Imię i nazwisko stopień pokrewieństwa
..... data urodzenia
5. Imię i nazwisko stopień pokrewieństwa
..... data urodzenia
6. Imię i nazwisko stopień pokrewieństwa
..... data urodzenia
7. Imię i nazwisko stopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

Oświadczam, że w podanym wyżej okresie dochody moje i wymienionych wyżej kolejno członków mojego gospodarstwa domowego wyniosły:

L.p. ¹⁾	Miejsce pracy – nauki ²⁾	Źródła dochodu	Wysokość dochodu w zł
1	2	3	4
		Razem dochody gospodarstwa domowego:	

Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi zł,
to jest miesięcznie zł.

Składając osobiście niniejszą deklarację oświadczam, że jest mi wiadomo, że dokumenty, na których podstawie zadeklarowałem(am) dochody, jestem zobowiązany(a) przechowywać przez okres 3 lat, a uprzedzony(a) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zamieszczonych w deklaracji.

.....
(podpis przyjmującego)

.....
(podpis składającego deklarację)

¹ Podać liczbę porządkową według osób zamieszczonych przed tabelą.

² Wymienić oddzielnie każde źródło dochodu.

OŚWIADCZENIE OSOBY TRZECIEJ
(§2 Regulaminu)

Oświadczam, że ja PESEL

Będę partycypować w imieniu w kosztach budowy i utrzymania
lokalu mieszkalnego objętego wnioskiem złożonym przez (Imię i Nazwisko wnioskodawcy)
.....

Na potwierdzenie mojej zdolności finansowej do utrzymania lokalu mieszkalnego załączam roczne
zeznanie podatkowe.

Jednocześnie dobrowolnie poddaję się egzekucji komorniczej w przypadku wystąpienia zaległości
czynszowej.

.....
miejscowość i data złożenia oświadczenia

.....
czytelny podpis składającego oświadczenie

Nr ewidencyjny wniosku z dnia

Uzupełnia osoba przyjmująca wniosek

podpis przyjmującego:

Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych - klauzula informacyjna dla wnioskodawców i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 oraz art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, ul. J. B. Puscha 36/1.

Możesz skontaktować się z nami:

- telefonicznie: +48 41 368 11 93;

- mailowo: sekretariat@ktbs.kielce.eu

- listownie: ul. Puscha 26/1, 25- 635 Kielce

2. Inspektor Ochrony Danych

Administrator danych wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: iod@ktbs.kielce.eu

3. Cele i podstawy przetwarzania

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu:

- a. rozpatrzenia Pani/Pana wniosku o uzyskanie lokalu mieszkalnego na zasadach najmu z zasobów KTBS Sp. z o.o., po spełnieniu wymogów zawartych w „Regulaminie określającym zasady partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych realizowanych przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach oraz zawierania umów najmu lokali mieszkalnych w formule docelowej własności finansowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie z kredytu komercyjnego- dotyczy zadania inwestycyjnego Puscha II (budynek nr 1)”. Podstawą legalności przetwarzania jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO, czyli przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;
- b. aktualizacji danych osobowych zawartych we wnioskach kandydatów zainteresowanych uzyskaniem lokalu mieszkalnego na zasadach najmu z zasobów KTBS Sp. z o. o., na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, czyli przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;
- c. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w związku z Ustawą z dn. 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- d. realizacji prawnie uzasadnionego interesu administratora polegającego na dochodzeniu roszczeń i ochrony przed roszczeniami, na podstawie art.6 ust. 1 lit. f RODO;
- e. potwierdzenia spełnienia kryterium pierwszeństwa dotyczącego osób z niepełnosprawnością lub ich opiekunów, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO i art. 9 ust. 2 lit. a RODO (zgoda osoby, której dane dotyczą).

4. Kategorie odnośnych danych osobowych

Administrator przetwarza następujące dane osobowe osób wskazanych do wspólnego zamieszkania wraz z Najemcą (jeśli dotyczy): imię i nazwisko, PESEL, data urodzenia, stopień pokrewieństwa, miejsce pracy/nauki, źródło i wysokość dochodu, informacje dotyczące niepełnosprawności.

5. Odbiorcy danych.

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa, a także członkowie Komisji Mieszkaniowej, podmioty świadczące na rzecz administratora usługi informatyczne.

6. Okres przechowywania danych osobowych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres potrzebny do weryfikacji wniosku oraz przedawnienia roszczeń.

7. Prawa osób, których dane dotyczą

Posiada Pani/Pan prawo dostępu do danych osobowych, do ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.

Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych www.uodo.gov.pl

8. Źródło pochodzenia danych osobowych (dotyczy, gdy dane są pozyskiwane z innego źródła niż od osoby, której dane dotyczą)

Administrator pozyskał dane osobowe osób wskazanych do wspólnego zamieszkania wraz z Najemcą (jeżeli dotyczy) bezpośrednio od Najemcy.

9. Obowiązek podania danych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia wniosku, w zakresie wynikającym z przepisów prawa podanie danych jest obowiązkowe. Podanie danych o niepełnosprawności jest dobrowolne, ale niezbędne do spełnienia kryterium pierwszeństwa w rozpatrzeniu wniosku i wpisie na Listę Podstawową.

Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych obejmujących szczególne kategorie danych, o których mowa w art. 9 ust. 1 RODO

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych szczególnych kategorii*, w tym danych dotyczących zdrowia, zawartych we wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobów KTBS Sp. z o.o. oraz załączonych do niego dokumentach przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach przy ul. J. B. Puscha 36/1. Zostałam (-em) poinformowana (-y), że zgoda jest dobrowolna i mogę odwołać ją w dowolnym momencie.

.....
(data i podpis wnioskodawcy/osoby
wskazanej do wspólnego zamieszkania)

* dane osobowe ujawniające pochodzenie rasowe lub etniczne, poglądy polityczne, przekonania religijne lub światopoglądowe, przynależność do związków zawodowych oraz przetwarzania danych genetycznych, danych biometrycznych w celu jednoznacznego zidentyfikowania osoby fizycznej lub **danych dotyczących zdrowia**, seksualności lub orientacji seksualnej