

Nazwa sprawy

**Partycypacja lokali mieszkalnych stanowiących własność ZGM
TBS**

I. Podstawa Prawna

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. (Dz.U. z 2013r., poz. 255)

Uchwała nr 30/2011 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Częstochowie Sp. z o.o. z dnia 27 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu najmu lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS.

Uchwała nr 15/2009 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 grudnia 2009 r. ZGM TBS sp. z o. o. w Częstochowie.

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.).

Informacje

TBS ZGM zwany dalej Towarzystwem jest uprawnione do ogłaszania naboru partycypantów.

Partycypantem może być osoba fizyczna, która zawarła z Towarzystwem umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

Partycypantem może być również pracodawca, który działa w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoba prawna, mająca interes w uzyskaniu lokali przez wskazane przez nią osoby trzecie.

Partycypant winien zadeklarować powierzenie Towarzystwu własnych środków finansowych na realizowaną przez Towarzystwo budowę lokalu mieszkalnego oraz zawrzeć z Towarzystwem umowę o partycypację.

Zasady partycypacji określa umowa o partycypację zawarta pomiędzy partycypantem

a Towarzystwem

W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi partycypantowi, nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.

W przypadku, gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

Dla partycypantów Towarzystwo może przeznaczyć do 100% lokali przewidzianych do realizacji w ramach danego zadania inwestycyjnego. Informację o ilości lokali przeznaczonych dla partycypantów Towarzystwo zamieści w ogłoszeniach o naborze ofert partycypacyjnych.

Kompletna oferta składa się z wypełnionego druku „Oferta partycypacyjna” i wniosku.

Zarząd Spółki nie rozpatruje ofert niekompletnych i zawierających wnioski wskazujące na niespełnienie warunków jak również ofert, w których zaproponowano niższą kwotę partycypacji niż minimum ustalone przez Zarząd Towarzystwa.

O kolejności na liście będzie decydowała określona w ofercie kwota partycypacji i zadeklarowany termin wpłaty pełnej kwoty. W pierwszej kolejności kwalifikowane będą osoby, które zaoferowały maksymalną kwotę partycypacji dla określonego typu mieszkania i najkrótszy termin wpłaty pełnej kwoty partycypacji.

W przypadku, gdy inwestycja będzie obejmowała budowę podziemnych parkingów lub podziemnych garaży, partycypanci, którzy zostali zakwalifikowani uzyskają prawo do zawarcia umowy najmu na miejsce parkingowe lub garaż.

Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób fizycznych, nie może przekroczyć 30% wartości odtworzeniowej lokalu (gdy partycypantem jest osoba fizyczna), zaś w przypadku, gdy partycypantem jest pracodawca (który działa w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoba prawna, mająca interes w uzyskaniu lokali przez wskazane przez nią osoby trzecie) nie może przekroczyć 100% wartości odtworzeniowej lokalu lub lokali o przyznanie których partycypant się ubiega. Zarząd Towarzystwa ma prawo ustalić minimalną kwotę partycypacji, poniżej której złożone oferty nie będą uwzględniane. Informację o minimalnej kwocie partycypacji Towarzystwo zamieści w ogłoszeniach o naborze ofert partycypacyjnych.

Podpisanie umowy

Podpisanie umowy najmu z osobą umieszczoną na liście ostatecznej jest uzależnione od spełnienia n.w. Wymaganych warunków finansowych, w terminach określonych przez Towarzystwo:

- powierzenia Towarzystwu pełnej kwoty partycypacji (dotyczy osób fizycznych lub prawnych (partycypantów), które zawarły z Towarzystwem umowę o partycypację

w kosztach budowy mieszkania),

- złożenia zaświadczenia o dochodach gospodarstwa domowego z miesiąca poprzedzającego datę zawarcia umowy najmu, potwierdzającego spełnienie wymogów,
- wpłaty kaucji mieszkaniowej w wysokości 6-cio miesięcznego czynszu.

Towarzystwo określa termin podpisania umowy najmu. Zawarcie umowy jest równoznaczne z oddaniem mieszkania do dyspozycji najemcy.

Najemca powinien objąć wynajęte mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty oddania mieszkania do jego dyspozycji.

Przez objęcie mieszkania należy rozumieć: podpisanie przez najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego, zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób wyszczególnionych w umowie.

II. Wymagane załączniki

[Oferta partycypacyjna](#)

[Wniosek o najem mieszkania będącego własnością towarzystwa dot. partycypacji oraz załączniki do wniosku](#)

III. Dokumenty do wglądu

Dowód osobisty

IV. Termin załatwienia sprawy

Towarzystwo ogłasza nabór ofert partycypacyjnych z chwilą oddania do dyspozycji TBS lokalu.

Termin składania ofert partycypacyjnych podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Towarzystwa oraz jego stronie internetowej.

Zainteresowani mają zapewniony w siedzibie Towarzystwa wgląd do wyciągu z dokumentacji projektowej określającego typy i dane kosztowe każdego z lokali w budynku, wykonane w oparciu o kosztorys inwestorski.

V. Miejsce załatwienia sprawy

Oferty partycypacyjne winny być składane w zamkniętych kopertach z napisem „Oferta partycypacyjna” i złożone w sekretariacie Towarzystwa. Zainteresowani partycypacją podają w swoich ofertach proponowany wskaźnik partycypacji, typ i lokalizację mieszkania oraz wynikającą z tego tytułu kwotę partycypacji.

**Siedziba Spółki
ZGM TBS**

ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 24 pokój nr 3
42-217 Częstochowa

centr. tel.: 34 368 24 61 wew. 44 lub 54
fax.34 365 12 90

e-mail: sekretariat@zgm-tbs.czyst.pl
Strona Internetowa: www.zgm-tbs.czyst.pl

VI. Godziny pracy

poniedziałek - piątek w godz. 7⁰⁰ - 15⁰⁰
dyżury członków Zarządu w każdy wtorek godz. 15⁰⁰ - 17⁰⁰