

**/WYCIĄG/
AKT ZAŁOŻYCIELSKI
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Repertorium A nr 1763/2017 ze zm.)**

VI. KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ

**A. KRYTERIA WYBORU KANDYDATÓW NA NAJEMCÓW
I WARUNKI PIERWSZEŃSTWA**

§ 40

1. Spółka wynajmuje lokale na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----
2. W sytuacji, gdy m.st. Warszawa w związku z realizacją inwestycji:-----
 - 1) nieodpłatnie przeniosło na Spółkę własność nieruchomości; -----
 - 2) oddało na preferencyjnych zasadach w użytkowanie wieczyste grunt, na którym realizowana będzie inwestycja;-----
 - 3) podwyższyło kapitał zakładowy Spółki;-----
 - 4) zawarło umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali,-----najemcami lokali mieszkalnych w zasobach Spółki mogą być osoby fizyczne, przekraczające kryterium dochodowe uprawniające do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy i spełniające odpowiednio warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z zastrzeżeniem ust. 3 oraz § 41 ust. 1 pkt 1.----
1. Umowa najmu z osobami wskazanymi w § 41 ust. 1 pkt 1 i 2 może być zawarta jeżeli osoby te spełniają warunek o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego na dzień zawarcia umowy. -----

§ 41

1. W przypadku, o którym mowa w § 40 ust. 2 pierwszeństwo najmu lokali mieszkalnych mają osoby wskazane przez m.st. Warszawa, które może być realizowane jako uprawnienie do:-----

- 1) najmu lokali wybudowanych przez Spółkę w celu ich podnajęcia osobom fizycznym, na podstawie stosownej uchwały rady gminy;-----
 - 2) wskazywania osób fizycznych, z którymi Spółka zawrze umowę najmu lokalu (bez konieczności wpłaty przez nie partycypacji w kosztach budowy lokali);-----
 - 3) wskazywania osób fizycznych, z którymi Spółka zawrze umowę najmu lokalu po wpłaceniu przez te osoby partycypacji w kosztach budowy lokali.-----
2. Osoby fizyczne, o których mowa w ust. 1 powinny wykazać, że m.st. Warszawa jest ich miejscem stałego pobytu.-----
3. Osobom fizycznym, o których mowa w ust. 1 przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy, jeżeli spełniają co najmniej jeden z warunków:-----
- 1) w skład gospodarstwa domowego, wchodzi osoba niepełnosprawna w stopniu co najmniej umiarkowanym lub znacznym;-----
 - 2) posiadają tytuł prawny, wynikający z decyzji lub umowy najmu z m.st. Warszawa lub jej poprzednikiem prawnym, do lokalu zwróconego byłym właścicielom lub ich następcom prawnym, w szczególności dotyczy to lokali objętych działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279);--
 - 3) w związku ze zwrotem budynku byłym właścicielom lub ich następcom prawnym, utraciły tytuł prawny, wynikający z decyzji lub umowy najmu z m.st. Warszawa lub jej poprzednikiem prawnym, do lokalu o którym mowa w pkt 2;
 - 4) są wychowankami pieczy zastępczej, -----
 - 5) są osobami wychowującymi przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1865 oraz z 2016 r. poz. 1250),-----
 - 6) zapewnienie tytułu do lokalu jest elementem realizowanych przez Miasto projektów społecznych lub kulturalnych,-----
 - 7) legitymują się tytułem prawnym do lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta pod warunkiem, że wywiązywały się z postanowień umowy i z zastrzeżeniem § 40 ust. 3,-----
 - 8) w związku z warunkami mieszkaniowymi pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.-----

§ 42

Jeżeli liczba wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu w zasobie Spółki jest wyższa niż liczba lokali, decyzję podejmuje się w oparciu o wynik losowania przeprowadzonego na podstawie regulaminu określonego przez Zarząd Spółki.-----

B. POSTĘPOWANIE KWALIFIKACYJNE DLA NOWO ZASIEDLANYCH BUDYNKÓW

§ 43

Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej planowanej inwestycji, Zarząd Spółki podaje do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie prasowe, ogłoszenie w siedzibie Spółki, przekazanie właściwym w sprawach polityki lokalowej jednostkom organizacyjnym jednostek samorządu terytorialnego, na których obszarze realizowana jest inwestycja, a także na stronach internetowych Spółki, informacje dotyczące: -----

- 1) lokalizacji, planowanej ilości i rodzajach lokali mieszkalnych i innych, budowanych przez Spółkę oraz o przewidywanych terminach oddania ich do objęcia; -----

- 2) miejsca i terminu, w ciągu którego winny być składane wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Spółki realizowanych w trakcie inwestycji; -

- 3) proponowanych warunków partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
- 4) kryteriach, jakie muszą spełniać składający wniosek, aby została z nimi zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego; -----
- 5) wzmianki, iż złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie zobowiązuje Spółki do zawarcia umowy w zakresie zgodnym ze złożonym wnioskiem. -----

§ 44

1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego powinien zawierać: -----
 - 1) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;-----
 - 2) informację o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy; -----

- 3) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;-----
 - 4) oświadczenie wnioskodawcy wyrażające jego zgodę na przetwarzanie danych osobowych dla potrzeb związanych z postępowaniem kwalifikacyjnym i zawarciem umowy;-----
 - 5) adres do korespondencji, w tym ewentualnie także adres email.-----
2. Każdy wniosek otrzymuje, z uwzględnieniem kolejności jego otrzymania, odpowiedni numer porządkowy. -----
 3. Z uwzględnieniem numerów porządkowych poszczególnych wniosków, Zarząd Spółki sporządza listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. -----
 4. Listę, o której mowa w ust. 3, Zarząd Spółki podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki, a także na stronach internetowych Spółki. Zarząd Spółki informuje, że obecność na liście nie oznacza obowiązku Spółki zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami znajdującymi się na liście. --

§ 45

1. Komisja Kwalifikacyjna rozpatruje wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych budowanych przez Spółkę.-----
2. Komisja Kwalifikacyjna składa się z trzech członków, powołanych uchwałą Zarządu. W uchwale o powołaniu Komisji Kwalifikacyjnej Zarząd wyznacza jej Przewodniczącego.-----
3. W skład Komisji Kwalifikacyjnej wchodzi:-----
 - 1) przedstawiciel Spółki wskazany przez Zarząd;-----
 - 2) osoba wskazana przez właściwą w sprawach polityki lokalowej jednostkę organizacyjną Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy,-----
 - 3) osoba wskazana przez jednostkę samorządu terytorialnego, na obszarze którego Spółka realizuje inwestycję.-----
4. Członkiem Komisji Kwalifikacyjnej nie może być członek Rady Nadzorczej. -----
5. Przewodniczący organizuje i kieruje pracami Komisji Kwalifikacyjnej oraz zwołuje jej posiedzenia. -----

§ 46

1. Z uwzględnieniem liczby osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 44 ust. 3, Zarząd Spółki ustala termin rozpatrzenia przez Komisję Kwalifikacyjną wniosków tych osób oraz termin sporządzenia przez Komisję Kwalifikacyjną listy osób zakwalifikowanych do zawarcia ze Spółką umowy o najem lokalu mieszkalnego (Listy Podstawowej) i listy osób spełniających kryteria, o których mowa w § 40 oraz § 41, a które nie znalazły się na Liście Podstawowej (Listy Rezerwowej). Informację o terminie rozpatrzenia przez Komisję wniosków oraz o terminie sporządzenia przez nią Listy Podstawowej i Listy Rezerwowej podaje się do publicznej wiadomości w trybie, o którym mowa w § 44 ust. 4 zd. 1.-----
2. Z ważnych powodów Zarząd Spółki może zmienić terminy, o których mowa w ust. 1. Informację o zmianie terminów podaje się do publicznej wiadomości w trybie, o którym mowa w § 44 ust. 4 zd. 1.-----

§ 47

1. Wnioski nie zawierające elementów określonych w § 44 ust. 1 Komisja Kwalifikacyjna odrzuca. -----
2. Lista Podstawowa i Lista Rezerwowa tworzone są przez Komisję Kwalifikacyjną z uwzględnieniem § 40 oraz § 41. Listy te nie podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd.
3. Listę Podstawową i Rezerwową podaje się do publicznej wiadomości. § 44 ust. 4 stosuje się odpowiednio. Ponadto Zarząd, w imieniu Spółki, niezwłocznie zawiadamia listem poleconym osoby, które znalazły się na Liście Podstawowej albo na Liście Rezerwowej. -----

§ 48

1. W terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w siedzibie Spółki Listy Podstawowej i Rezerwowej, osobom znajdującym się na liście, o której mowa w § 44 ust. 3, a które nie znalazły się na Liście Rezerwowej bądź na Liście Podstawowej przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. -----
2. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia jego złożenia. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca rozpatrzenia odwołania jest ostateczna. -----

3. Komisję Kwalifikacyjną oraz osoby, które złożyły do Rady Nadzorczej odwołanie, Spółka zawiadamia pisemnie o uchwale Rady Nadzorczej dotyczącej jego rozpatrzenia w terminie 7 dni od dnia jej powzięcia. -----

§ 49

1. Po rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą odwołań, Komisja Kwalifikacyjna – zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej dotyczącymi rozpatrzenia odwołań – sporządza ostateczną Listę Podstawową i ostateczną Listę Rezerwową. § 44 ust. 4 stosuje się odpowiednio. -----
2. W przypadku niemożności zawarcia z jakichkolwiek powodów umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą znajdującą się na Liście Podstawowej, a w szczególności w przypadku rezygnacji tej osoby z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub w przypadku niewpłacenia przez danego partycypanta kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, jest ona zastępowana pierwszą z osób znajdujących się na Liście Rezerwowej, o czym tę osobę Zarząd niezwłocznie powiadamia listem poleconym. -----
3. Jeżeli liczba osób znajdujących się na Liście Podstawowej, z uwzględnieniem ust. 2, jest mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach realizowanej inwestycji, Zarząd Spółki może, z zachowaniem postanowień niniejszego rozdziału, przeprowadzić uzupełniające postępowanie kwalifikacyjne. -----

C. POSTĘPOWANIE KWALIFIKACYJNE – LOKALE ZWALNIANE PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH NAJEMCÓW

§ 50

1. Informację o wolnym lokalu mieszkalnym w zasobach Spółki, którego partycypant, będąc do tego uprawnionym na podstawie zawartej ze Spółką umowy, nie wskazał kolejnego najemcy, Zarząd podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki i na stronie internetowej Spółki oraz przekazanie właściwej w sprawach polityki lokalowej jednostce organizacyjnej jednostki samorządu terytorialnego, na których obszarze znajduje się lokal. Ogłoszenie może zostać także zamieszczone w prasie lokalnej. -----
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, powinno zawierać informacje dotyczące: -----

- 1) lokalizacji, powierzchni użytkowej i liczby pomieszczeń lokalu mieszkalnego, a w przypadku lokali, których to dotyczy, także o balkonach i pomieszczeniach przynależnych; -----
- 2) miejsca i terminu, w ciągu którego winny być składane wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego; -----
- 3) proponowanych warunków partycypacji w kosztach budowy mieszkań, wysokości kaucji zabezpieczającej oraz wysokości czynszu najmu; -----
- 4) kryteriów, jakie muszą spełniać składający wniosek, aby została z nimi zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego; -----
- 5) wzmianki, iż złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie zobowiązuje Spółki do zawarcia umowy w zakresie zgodnym ze złożonym wnioskiem; -----
- 6) terminu zakończenia prac Komisji Kwalifikacyjnej i wyboru najemcy. -----

§ 51

Do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy art. 43 – 49. -----

D. ZAWARCIE UMOWY NAJMU

§ 52

1. Zarząd, w imieniu Spółki, zawiera umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami znajdującymi się na Liście Podstawowej, z zastrzeżeniem § 49 ust. 2 i 3. -----
2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być poprzedzona zawarciem umowy przedwstępnej najmu lokalu mieszkalnego. -----
3. Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują właściwe przepisy. -----
4. Kaucja zabezpieczająca może być, na wniosek najemcy, rozłożona na raty, przy czym pierwsza rata winna wynosić co najmniej 50% wysokości kaucji, a pozostałe jej 50% może być rozłożone maksymalnie na sześć miesięcznych rat. -----

5. W przypadku finansowania przez najemcę kaucji zabezpieczającej ze środków pochodzących z premii gwarancyjnej, umowa najmu może określać ostateczny termin wpłaty tej kaucji. -----
6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i uregulowania przez najemcę należności z tytułu zawartej ze Spółką umowy najmu.

7. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.-----
8. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.-----
9. W razie:-----
 - 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;-----
 - 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 7, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu;---
 - 3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust.1 pkt 2 lub 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;-----

- 4) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.-----
10. W przypadkach określonych w ust. 9 pkt 2-4 przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 3, Spółka może, na wniosek najemcy, skrócić wskazany w ust. 7 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w 30 ust.1 pkt 2 lub 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.-----

12. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w 30 ust.1 pkt 2 lub 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w ww. artykule, towarzystwo wypowiada umowę najmu.-----
13. 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 towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *dodatkach mieszkaniowych* dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.-----

§ 53

1. Zgromadzenie Wspólników ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę

- pozwalala na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. -----
2. Stawki czynszu za najem lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych oraz powierzchni przeznaczonych na reklamę zewnętrzną i innych powierzchni znajdujących się w zasobach Spółki ustala, w imieniu Spółki, Zarząd. -----
 3. Do należności Spółki z tytułu czynszów stosuje się § 7. -----

E. OBJĘCIE LOKALU MIESZKALNEGO

§ 54

1. Najemca obejmuje przydzielony lokal mieszkalny na zasadach określonych w umowie najmu lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 2.-----
2. Najemca otrzymuje klucze do mieszkania po wpłaceniu kaucji zabezpieczającej, za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w § 52 ust. 4, oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.-----

F. ZAMIANA MIESZKANIA

§ 55

1. Osoba ubiegająca się o zamianę mieszkania w ramach zasobów mieszkaniowych Spółki składa odpowiedni wniosek do Zarządu Spółki. Wniosek taki jest rejestrowany według daty jego złożenia w specjalnym rejestrze Spółki.-----
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest przekazywany do Komisji Kwalifikacyjnej, celem rozpatrzenia, stosownie do możliwości lokalowych Spółki.-----

G. ZAKOŃCZENIE UMOWY NAJMU

§ 56

1. Zakończenie umowy najmu następuje w szczególności w sytuacjach opisanych w art. 30 ust. 5 i 5c ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. -----
2. Zakończenie umowy najmu i opróżnienie lokalu mieszkalnego następuje na warunkach określonych w art. 29a ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----