



Załącznik do Uchwały 2/2022
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
TBS Lokum sp. z o.o.
z dnia 18 stycznia 2022 r.

**Regulamin
gospodarowania lokalami mieszkalnymi
przy ul. kadm. W. Steyera 11 i 13
w Świnoujściu, wybudowanymi przy
wykorzystaniu finansowania zwrotnego**

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I	Postanowienia ogólne.
DZIAŁ II	Zasady i sposób naboru wniosków.
DZIAŁ III	Kryteria najmu lokali.
DZIAŁ IV	Zasady wynajmu lokali.
DZIAŁ V	Komisja Przydziału Mieszkań.
DZIAŁ VI	Postanowienia końcowe.

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

[Wstęp i definicje]

1. Niniejszy regulamin określa zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynku przy ul. Kontradmirała Włodzimierza Steyera 11 i 13 w Świnoujściu, stanowiącymi mieszkaniowy zasób TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu, wybudowanymi przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w tym w szczególności określa:
 - 1) zasady i sposób naboru wniosków,
 - 2) pierwszeństwo do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych,
 - 3) kryteria, jakie winni spełniać przyszli najemcy,
 - 4) tryb przyznawania mieszkań,
 - 5) zasady działania Komisji Przydziału Mieszkań.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **TBS Lokum lub Spółce** – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu;
 - 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świnoujście;
 - 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego;
 - 4) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 5) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 6) **dochodzie gospodarstwa domowego** lub **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 7) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców i osób prowadzących z nimi wspólne gospodarstwo domowe;
 - 8) **pobliskiej miejscowości** – należy przez to rozumieć pobliską miejscowość w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów;

- 9) **mieszkaniowym zasobie TBS Lokum** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Spółki, wybudowane, adaptowane, przebudowane lub zmodernizowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.
3. Mieszkaniowy zasób TBS Lokum służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przede wszystkim mieszkańców Gminy.
4. Spółka wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy na zasadach określonych w ustawie.

DZIAŁ II

ZASADY I SPOSÓB NABORU WNIOSKÓW

§ 2

1. TBS Lokum przystępuje do naboru osób prawnych lub fizycznych chętnych do zawarcia umowy w sprawie najmu/partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem przez publiczne ogłoszenie o naborze, zamieszczając informację na BIP-ie Spółki oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki i w Urzędzie Miasta Świnoujście.
2. Wnioski o zawarcie umowy w sprawie najmu/partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem są przyjmowane w siedzibie Spółki.
3. Umowa partycypacji może zostać zawarta pomiędzy Spółką a:
 - a) pracodawcą niebędącym osobą fizyczną, działającym w celu udostępnienia wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swoim pracownikom, albo pracodawcą działającym w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osobą mającą interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie,
 - b) powiatem, gminą, związkiem międzygminnym lub Agencją Mienia Wojskowego, o której mowa w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego, działającymi w celu podnajmowania lub przydziału osobom fizycznym lokali mieszkalnych, których podmioty te będą najemcą,
 - c) organizacją pożytku publicznego realizującą cele, o których mowa w art. 30a ust. 2 ustawy, która będzie najemcą lokalu mieszkalnego,
 - d) osobą fizyczną, która będzie najemcą tego lokalu mieszkalnego
4. Partycypant, któremu przysługuje takie prawo, może wskazać jako najemcę bądź podnajemcę wyłącznie osobę fizyczną, która spełnia kryteria przydziału przewidziane w niniejszym Regulaminie, przepisach prawa oraz w postanowieniach Aktu Założycielskiego. To samo dotyczy udostępniania lokali mieszkalnych, w tym w ramach przydziału, przez partycypanta, któremu prawo takie przysługuje.
5. Podnajmowanie, przydział lub udostępnianie lokali mieszkalnych przez partycypanta, który jest jednocześnie najemcą lokalu i któremu prawo takie przysługuje, wymaga pisemnej zgody Spółki.

6. Osoba fizyczna, która zawarła ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody Spółki dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.

§ 3

1. W przypadku złożenia przez Gminę wniosku o najem/zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem, Gminie przysługuje prawo pierwszeństwa w zawieraniu umów partycypacji i dysponowaniu lokalami mieszkalnymi, które to prawo Gmina realizuje poprzez najem lokali mieszkalnych celem ich podnajmowania osobom fizycznym. Prawo pierwszeństwa wynajęcia lokali, których partycypantem jest Gmina będzie przysługiwać w następującej kolejności:
 - 1) osobom fizycznym wskazanym przez Gminę, w tym także posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy, które zobowiążą się zrzec tego tytułu i opuścić zajmowany lokal z dniem zawarcia umowy najmu,
 - 2) osobom wychowującym przynajmniej jedno dziecko własne lub przysposobione,
 - 3) studentom ostatniego roku studiów lub absolwentom szkół wyższych w wieku do 35 lat, którzy na terenie Gminy pracują lub prowadzą działalność gospodarczą,
 - 4) niepełnosprawnym, którzy przedłożą orzeczenie wydane przez Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności o zakwalifikowaniu do znacznego stopnia niepełnosprawności.
2. W przypadku nieskorzystania przez Gminę z prawa pierwszeństwa w zawieraniu umów partycypacji, prawo to będzie przysługiwało w następującej kolejności osobom fizycznym, które:
 - a) są mieszkańcami Gminy oraz są osobą niepełnosprawną lub zamieszkują i prowadzą wspólnie gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, które przedłożą orzeczenie wydane przez Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności o zakwalifikowaniu do znacznego stopnia niepełnosprawności – przy czym ww. prawo przysługuje jedynie w stosunku do lokali, które przystosowane są do pobytu osób niepełnosprawnych),
 - b) są mieszkańcami Gminy nie posiadającymi w dniu złożenia wniosku prawa własności (współwłasności) nieruchomości/lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy oraz posiadają jedno dziecko lub więcej dzieci, które nie ukończyły 18 lat.
3. Zarząd Spółki określa zasady i termin publicznego naboru wniosków o najem/ zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem.
4. Zarząd Spółki ma prawo uzależnić przyjęcie wniosku od uiszczenia opłaty.
5. W przypadku, gdy wnioskodawca lub przyszły najemca przedkłada dokumenty w języku obcym, w tym w szczególności dokumenty, na podstawie których wykazuje osiągnięcia przez siebie i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania

dochód, powinien załączyć dodatkowo również tłumaczenie przysięgłe wszystkich przedłożonych przez siebie dokumentów.

6. W przypadku, gdy wnioskodawca lub przyszły najemca lub osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania osiągnęły i rozliczyły dochód za granicą lub w walucie obcej, wykazany dochód zostanie przez Spółkę wyliczony na podstawie średniego kursu danej waluty, obowiązującego w ostatnim dniu roboczym danego roku, za który wykazywany jest dochód, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roboczym tego roku.

§ 4

1. Po podaniu do publicznej wiadomości ogłoszenia o naborze wniosków o najem/zawarcie umowy w sprawie partycypacji nabór jest otwarty i nieograniczony, co oznacza, że przyjęte zostaną wszystkie kompletne i opłacone wnioski.
2. Wnioski składane są wraz z:
 - a) dokumentami, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 1, 2a, 3 i 4 Regulaminu,
 - b) dowodem uiszczenia opłaty, o której mowa w § 3 ust. 4 niniejszego Regulaminu, o ile zostanie ona ustalona,
 - c) oświadczeniem, że zmiana miejsca zamieszkania związana jest z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia lokalu – dotyczy sytuacji, gdy wnioskodawca lub osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania posiadają tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, a zmiana miejsca zamieszkania związana jest z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia lokalu,
 - d) orzeczeniem wydanym przez Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności o zakwalifikowaniu do znacznego stopnia niepełnosprawności – dotyczy sytuacji, gdy wnioskodawcą lub osobą zgłoszoną do wspólnego zamieszkania jest osoba posiadająca stosowne orzeczenie.
3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 i 2, muszą być składane na określoną powierzchnię lokalu mieszkalnego. Wnioski bez wskazania powierzchni lokalu, którego wniosek dotyczy, nie będą rozpatrywane.
4. Jedna osoba może złożyć tylko jeden wniosek.
5. W razie, gdy liczba wniosków, z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2, spełniających wymogi formalne dotyczących określonej powierzchni lokalu mieszkalnego przekroczy liczbę dostępnych do wynajęcia lokali, o zakwalifikowaniu danego wniosku na listę podstawową decyduje data złożenia wniosku.

§ 5

1. Wysokość wniesionej przez osoby fizyczne kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem wynosi nie więcej niż 30 % kosztów budowy tego lokalu.
2. Wysokość kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem wniesionej przez pozostałe podmioty, inne niż osoby fizyczne, jest każdorazowo

negocjowana i nie może być niższa niż 30 % kosztów budowy tego lokalu, przy czym ww. zastrzeżenie nie dotyczy Gminy.

3. W przypadku zawierania kolejnej umowy partycypacji w odniesieniu do lokalu opróżnionego i opuszczonego przez najemcę, kwota partycypacji pobrana od kolejnego Partycypanta nie może być niższa niż kwota partycypacji zwracanej poprzedniemu Partycypantowi.
4. W przypadku, gdy w odniesieniu do lokalu opróżnionego i opuszczonego przez najemcę, kwota partycypacji jest niższa, niż 30%, a nowym Partycypantem będzie podmiot, o którym mowa w ust. 2, kwota partycypacji może być niższa niż 30%.
5. W przypadku wystąpienia pustostanów, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, Spółka może obniżyć kwotę partycypacji w odniesieniu do lokali mieszkalnych podlegających ponownemu zasiedleniu.

DZIAŁ III

KRYTERIA NAJMU LOKALI

§ 6

Przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu TBS Lokum z przyszłymi najemcami lub osobami wskazanymi do zawarcia umowy najmu przez podmioty partycypujące w kosztach budowy lokali mieszkalnych, Spółka zobowiązana jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym Regulaminie oraz innych przepisach prawa.

§ 7

1. Mieszkanie należące do mieszkaniowego zasobu TBS Lokum może być wynajmowane osobom fizycznym (w tym osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkiwania), które w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy.
2. Spółka może wynająć lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu TBS Lokum 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, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów mieszkaniowych Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega. (art. 30 ust. 1a Ustawy).

§ 8

1. Mieszkanie należące do mieszkaniowego zasobu TBS Lokum, może być wynajęte, o ile spełnione są poniższe warunki:
 - 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu

mieszkalnego, którego będzie najemcą, nie przekracza **1,3** ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, 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,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego na osobę w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek i zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynosi nie mniej niż:
- a) 2.700 zł w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 1.800 zł w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 1.600 zł w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 1.400 zł w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 1.300 zł w gospodarstwie większym niż czteroosobowe.

2. Kryterium dochodowe:

- 1) o którym mowa w ust. 1 pkt 1 - musi zostać spełnione na dzień zawarcia umowy najmu,**
- 2) o którym mowa w ust. 1 pkt 2 - musi zostać spełnione na dzień składania wniosku o najem mieszkania, jak również na dzień zawarcia umowy najmu.**

§ 9

- 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego nie będzie zawarta ze wskazaną osobą, która nie spełnia kryteriów określonych w § 7 i § 8.
- 2. Umowa najmu zawierana jest z osobą, która spełnia wymogi formalne, w szczególności:
 - 1) przedłoży dokumenty wykazujące dochód przyszłego najemcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania, tj.:
 - a) deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz
 - b) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego w Świnoujściu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 poniżej, o wysokości dochodów w roku poprzednim uzyskanych przez przyszłego najemcę oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania,
 - 2) w przypadku osób, które nie rozliczyły się z podatku dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Urzędzie Skarbowym w Świnoujściu, osoby te oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania zobowiązane są przedłożyć:
 - a) zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów w roku poprzednim oraz
 - b) kopię właściwych zgłoszeń aktualizacyjnych wraz z potwierdzeniem ich złożenia, dokumentujących zmianę właściwego urzędu skarbowego na Urząd Skarbowy w Świnoujściu
 - 3) w przypadku osób, które rozliczyły dochód za granicą- dodatkowo zaświadczenie z właściwego - według przepisów danego państwa - urzędu skarbowego, o wysokości dochodów w roku poprzednim,

- 4) osoba ta oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania przedłożą oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy lub w razie posiadania takiego prawa do lokalu oświadczenia, iż najpóźniej do dnia poprzedzającego objęcie lokalu w Spółce wyzbędą się one tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy.
3. Osoby prawne, które mają być najemcami i z którymi została podpisana umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem, uprawnione są do wskazania osoby fizycznej, której lokal zostanie udostępniony, w tym w ramach przydziału, spełniające kryteria określone w § 7 i § 8.
4. W przypadku, gdy umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego została zawarta z osobą fizyczną, która miała być najemcą tego lokalu, a osoba ta nie spełnia warunków, o których mowa w ust. 1, umowa partycypacji zostaje wypowiedziana przez TBS Lokum z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Kwota wpłaconej partycypacji podlega zwrotowi na warunkach określonych w umowie partycypacji.

§ 10

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od uprzedniego wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja wynosi dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

DZIAŁ IV ZASADY WYNAJMU LOKALI

§ 11

1. Umowa najmu może zostać zawarta pomiędzy Spółką a:
 - a) powiatem, gminą, jednoosobową spółką gminną lub związkiem międzygminnym w celu o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1 ustawy
 - b) organizacją pożytku publicznego w celu o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 ustawy,
 - c) pracodawcą niebędącym osobą fizyczną, działającym w celu udostępnienia wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swoim pracownikom,
 - d) osobą fizyczną.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 c, z tytułu udostępnienia lokalu mieszkalnego wynajętego od Spółki pracodawca może pobierać od pracownika wyłącznie opłaty pokrywające koszty tego najmu.

§ 12

1. W odniesieniu do zasobu mieszkaniowego Spółki wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć w skali roku 5 % wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, z zastrzeżeniem,

że nie dotyczy to czynszu dla najemcy, który uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości.

2. Wysokość stawek czynszu w zasobach mieszkaniowych TBS Lokum określa stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy.

§ 13

1. **Najemca jest obowiązany informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.**
2. **W przypadku złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, TBS Lokum wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić TBS Lokum miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.**
3. **W przypadku, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, TBS Lokum wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.**
4. 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 TBS Lokum, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

DZIAŁ V KOMISJA PRZYDZIAŁU MIESZKAŃ

§ 14

1. Komisję Przydziału Mieszkań TBS Lokum powołuje Zarząd Spółki w składzie od 3 do 5 członków.
2. Pracami komisji kieruje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca, który wykonuje wszystkie czynności przewidziane dla Przewodniczącego.
3. Sekretarz odpowiedzialny jest za przygotowanie materiałów i dokumentów, sporządzenie protokołu z posiedzenia Komisji oraz przygotowanie i sporządzenie listy podstawowej i rezerwowej.
4. Posiedzenie Komisji jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej trzech członków, w tym Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego.
5. Posiedzenia Komisji są niejawne.
6. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie.

§ 15

1. Przedmiotem pracy Komisji Przydziału Mieszkań jest weryfikacja i rozpatrzenie otrzymanych wniosków w sprawie najmu/partycypacji w kosztach budowy lokali

mieszkalnych na wynajem oraz przydział lokali przyszłym najemcom, a także sporządzenie listy podstawowej i rezerwowej.

2. Komisja zbiera się w zależności od potrzeb.
3. Komisja ma obowiązek dokonać oceny złożonego wniosku przez kandydata na najemcę. Komisja dokonuje oceny kompletności przedstawionych przez kandydatów dokumentów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Wnioski osób, które nie są kompletne lub nie zostały opłacone nie będą rozpatrywane.
5. W celu weryfikacji informacji i danych zawartych we wniosku o najem lokalu Komisja ma prawo wezwać wnioskodawcę do przedłożenia dodatkowych dokumentów potwierdzających te informacje i dane.
6. Komisja sporządza listę podstawową osób, z którymi TBS Lokum może zawrzeć umowę w sprawie partycypacji oraz umowę najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.
7. Wraz z listą podstawową Komisja sporządza listę rezerwową osób, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych TBS Lokum, lecz z powodu wyczerpania limitu mieszkań oddawanych w najem nie zostały zakwalifikowane na listę podstawową. Osoby zakwalifikowane z listy rezerwowej kierowane są na listę podstawową w przypadku skreślenia z niej zakwalifikowanych uprzednio osób na skutek rezygnacji lub z innych powodów. Skierowanie na listę podstawą w tym przypadku odbywa się w drodze losowania.
8. Listy, o których mowa w ust. 6 i 7, podaje się do publicznej wiadomości przez umieszczenie ich co najmniej na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz na jej stronie internetowej.
9. Osobom, które nie zostaną zakwalifikowane do wynajęcia lokalu przez Komisję Przydziału Mieszkań, przysługuje prawo wystąpienia do Komisji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości listy podstawowej i rezerwowej, o których mowa w ust. 8. Decyzja Komisji jest ostateczna.
10. Członkowie Komisji mają obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich wiadomości dotyczących kandydatów na najemców, które uzyskali w związku z udziałem w pracach Komisji.
11. Dokumenty Komisji przechowywane są przez Spółkę w taki sposób, aby nie miały do nich dostępu osoby niepowołane.
12. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład organów Spółki.
13. Członek Komisji zobowiązany jest do powstrzymania się od rozpatrywania wniosku w przypadku pozostawania z wnioskodawcą w stosunku prawnym lub faktycznym, który mógłby budzić wątpliwości, co do bezstronności, lub do którego mogłyby powstać wątpliwości, że wynik postępowania kwalifikacyjnego ma wpływ na prawa lub obowiązki członka Komisji, jego małżonka lub powinowatych.
14. Komisja wykonuje swoją zadania również w kolejnych naborach wniosków.

§ 16

Umieszczenie na liście podstawowej lub rezerwowej nie rodzi zobowiązania po stronie Spółki do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz umowy najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.

Dział VI **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, Aktem Założycielskim TBS Lokum oraz ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów i przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Odstąpienie od zasad określonych w niniejszym Regulaminie wymaga uprzedniego uzyskania przez Zarząd Spółki opinii Rady Nadzorczej.
3. Do wniosków o zawarcie umowy w sprawie najmu/partycypacji złożonych do dnia 30 czerwca 2021 r. włącznie, na dzień złożenia wniosku stosuje się poprzednio obowiązujące kryterium dochodowe, tj.: średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą, nie przekracza:
 - a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowymiloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2 z zastrzeżeniem, że na dzień zawarcia umowy najmu wiążące jest kryterium dochodowe wskazane w niniejszym Regulaminie.
4. Uchwały Komisji Przydziału Mieszkań, podjęte przez Komisję powołaną przez przejętą spółkę TBS Lokum sp. z o.o. (nr KRS: 634801), pozostają w mocy.