



Załącznik do Zarządzenia nr 34/2025  
Prezesa Zarządu TBS Lokum sp. z o.o.  
z dnia 03 listopada 2025 r.

**Regulamin naboru wniosków  
o najem lokalu mieszkalnego  
po przeprowadzeniu robót budowlanych**

## § 1

### Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady, tryb przygotowywania i przeprowadzenia naboru wniosków o najem lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu robót budowlanych.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
  - 1) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy „Regulamin naboru wniosków o najem lokalu po przeprowadzeniu robót budowlanych”;
  - 2) **Spółce** - należy przez to rozumieć spółkę TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu;
  - 3) **Zarządzie** – Zarząd spółki TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu;
  - 4) **Lokalu** – należy przez to rozumieć pustostan z puli wolnych i niezamieszkałych lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Spółki, przeznaczony do remontu lub przebudowy przez przyszłych najemców we własnym zakresie i na ich koszt;
  - 5) **Wniosku** - wniosek o najem Lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu robót budowlanych;
  - 6) **Umowie** - umowę o udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia robót budowlanych;
  - 7) **Dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
  - 8) **Zasadach gospodarowania lokalami mieszkalnymi TBS**– „Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”, określone Uchwałą nr 17/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 5 października 2023 r.;
  - 9) **Gminie** – Gminę Miasto Świnoujście.
2. Zarząd sporządza i aktualizuje informację o Lokalach.

## § 2

### Warunki, jakie musi spełniać wnioskodawca

Wniosek może złożyć osoba, która na dzień złożenia wniosku spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do innej nieruchomości na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości, w tym również prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, za wyjątkiem użyczenia bądź najmu – w przypadku małżonków oraz osób pozostających ze sobą we wspólnym gospodarstwie domowym żadnemu z nich nie może przysługiwać taki tytuł; a w razie posiadania prawa użyczenia lub najmu złożą oświadczenie, iż najpóźniej do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zawartej po przeprowadzeniu robót budowlanych, wykonanych na podstawie Umowy, wyzbędą się tytułu prawnego,
- 2) Gmina jest miejscem jej stałego zamieszkania i rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych na terenie Gminy;

- 3) nie zalega z opłatami wobec Gminy i Spółki z tytułu użytkowania lokali oraz opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 4) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie Wniosku:
  - a) wynosi nie mniej niż:
    - 1) 240 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
    - 2) 170 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
  - a) nie przekracza:
    - (1) 460 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
    - (2) 300% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

### **§ 3**

#### **Ogłoszenie o naborze**

1. Podstawę rozpoczęcia naboru Wniosków na dany Lokal stanowi ogłoszenie o naborze, podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz na jej stronie internetowej.
2. Ogłoszenie o naborze zawiera następujące informacje:
  - a) szczegółowe dane dotyczące Lokalu, tj.: położenie, powierzchnię, zakres robót budowlanych oraz szacunkowy koszt wykonania wymaganego zakresu robót,
  - b) zasady oraz termin przeprowadzenia wizji lokalnej Lokalu przez osoby zamierzające uczestniczyć w naborze;
  - c) termin i miejsce składania Wniosków;
  - d) informację o wysokości i terminie wpłacenia wadium, numerze rachunku bankowego, właściwego do wpłaty wadium oraz określającą zasady przepadku i zwrotu wadium,
  - e) projekt Umowy,
  - f) wysokość opłat, jakie na dzień ogłoszenia o naborze obowiązują w umowie najmu, tj.:
    - (1) wysokość czynszu najmu oraz
    - (2) wysokość aktualnych opłat niezależnych od właściciela.
3. Osoby, zamierzające uczestniczyć w naborze, zobowiązane są do uczestnictwa w wizji lokalnej Lokalu na zasadach i w terminie określonym w ogłoszeniu o naborze. Brak uczestnictwa przez wnioskodawcę w wizji lokalnej Lokalu spowoduje pozostawienie Wniosku bez rozpoznania.
4. W przypadku, gdy przedmiotem naboru jest Lokal, którego remont oszacowany jest na kwotę powyżej 150 000 zł, przyszły najemca ma prawo do wystąpienia o zwolnienie z opłat czynszowych za dany Lokal na okres łącznie do 12 miesięcy oraz zwolnienie z obowiązku wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

## § 4

### Tryb i sposób składania Wniosków

1. Osoby, zamierzające uczestniczyć w naborze Wniosków, po publikacji ogłoszenia o naborze składają Wniosek, wypełniony na formularzu stanowiącym **Załącznik nr 1** do Regulaminu oraz jego załącznikach wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków, o których mowa w § 2, tj.:
  - 1) § 2 ust. 1 - oświadczenie wnioskodawcy oraz wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innej nieruchomości na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości, w tym również prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, za wyjątkiem użyczenia bądź najmu, a w razie posiadania prawa użyczenia lub najmu oświadczenie, iż najpóźniej do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zawartej po przeprowadzeniu robót budowlanych, wykonanych na podstawie Umowy, wyzbędą się tytułu prawnego,
  - 2) § 2 ust. 2:
    - a) zaświadczenie o okresach zameldowania na terenie Gminy lub
    - b) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego, potwierdzające okres rozliczania się w Urzędzie Skarbowym w Świnoujściu lub
    - c) zaświadczenie z zakładu pracy o okresie zatrudnienia na terenie Gminy lub
    - d) inne, umożliwiające potwierdzenie stałego zamieszkiwania,
  - 3) § 2 ust. 3 - oświadczenie o niezaleganiu z opłatami wobec Gminy lub Spółki z tytułu użytkowania lokali oraz opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów,
  - 4) § 2 ust. 4:
    - a) deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia Wniosku,
    - b) oświadczenie o stanie cywilnym,
    - c) zaświadczenie o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia Wniosku, potwierdzone przez pracodawcę bądź instytucję je wydającą,
    - d) zaświadczenie o pobieraniu zasiłków z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu wraz z podaniem ich kwoty bądź zaświadczenie o niepobieraniu zasiłków,
    - e) kserokopia wyroku wraz z oryginałem do wglądu o przyznaniu alimentów wraz z oświadczeniem o kwocie otrzymywanych alimentów dobrowolnych – jeśli dotyczy danego wnioskodawcy,
    - f) kserokopia wyroku wraz z oryginałem do wglądu o orzeczeniu rozvodu/separacji – jeśli dotyczy danego wnioskodawcy,
    - g) w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą – załączone zaświadczenie o dochodach zgodnie z prowadzoną ewidencją (książka przychodów i rozchodów, raporty fiskalne, ewidencja przychodów).
2. W przypadku, gdy wnioskodawca spełnia jakiekolwiek dodatkowe kryterium, o których mowa w § 6, składa również dodatkowe dokumenty, tj. dla kryterium:

- a) okres zamieszkiwania na terenie Gminy - dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a) i d) powyżej, potwierdzające okres zamieszkiwania na terenie Gminy powyżej 5 lat,
  - b) okres zatrudnienia na terenie Gminy - zaświadczenie z zakładu pracy o okresie zatrudnienia na terenie Gminy powyżej 5 lat,
  - c) posiadanie przez wnioskodawcę lub osobę będącą członkiem gospodarstwa domowego, zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawność – stosowne orzeczenie wydane przez uprawniony podmiot.
3. Do Wniosku dołącza się potwierdzenie wpłaty wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o naborze.
  4. We Wniosku należy wskazać wszystkie osoby, które będą zamieszkiwać z wnioskodawcą w Lokalu po przeprowadzeniu robót budowlanych.
  5. W jednym Wniosku można wskazać maksymalnie dwa Lokale, na które aktualnie trwa nabór, ze wskazaniem który Lokal będzie lokalem pierwszego wyboru, a który lokalem drugiego wyboru.
  6. Podpisany i wypełniony Wniosek wraz z załącznikami należy przesłać listem poleconym lub złożyć w siedzibie Spółki, ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście w terminie wskazanym w ogłoszeniu. Liczy się data wpływu korespondencji do Spółki.

## § 5

### Tryb i sposób weryfikacji wniosków

1. Wniosek nie spełniający warunków, o których mowa w § 4, w tym w szczególności bez wskazania konkretnego Lokalu lub złożony bez wymaganych dokumentów, wnioskodawca uzupełni w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania o uzupełnieniu wniosku, a po tym okresie pozostawia się go bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany.
2. Weryfikacja Wniosków będzie się odbywać w pierwszej kolejności pod kątem spełnienia warunków, o których mowa w § 2.
3. Po spełnieniu warunków, określonych w § 2, wniosek podlega dalszej weryfikacji i ocenie punktowej według kryteriów, o których mowa w § 6 Regulaminu.
4. W przypadku, gdy na jeden Lokal zostanie złożony więcej niż jeden Wniosek, o wyborze oferty decyduje liczba zdobytych punktów.
5. W przypadku, gdy więcej niż jeden Wniosek zdobędzie taką samą, najwyższą liczbę punktów, o wyborze oferty decyduje losowanie.
6. Wszyscy wnioskodawcy zostaną poinformowani o sposobie rozpatrzenia Wniosku w terminie 30 dni od daty zakończenia naboru, wskazanej w ogłoszeniu o naborze, poprzez wywieszenie listy zawierającej informacje o wynikach naboru w siedzibie Spółki oraz na jej stronie internetowej pod adresem [www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl). W uzasadnionych przypadkach ww. termin może ulec wydłużeniu.
7. Osoba, której oferta zostanie wybrana, zostanie dodatkowo powiadomiona na piśmie o miejscu i terminie zawarcia Umowy.
8. Wzór Umowy stanowi **Załącznik nr 2** do Regulaminu.
9. W przypadku nie zawarcia Umowy przez osobę, której oferta została wybrana w terminie wskazanym w powiadomieniu, o którym mowa w ust. 7, Spółka może

zawrzeć Umowę z inną osobą, która w dalszej kolejności uzyskała najwyższą liczbę punktów, a w przypadku gdy więcej niż jeden Wniosek uzyskał taką samą liczbę punktów, o wyborze kolejnej oferty decyduje losowanie.

10. 1. W trakcie przeprowadzania robót budowlanych przez osobę, której nazwisko umieszczone jest na liście wnioskodawców oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasto Świnoujście nie będą jej składane oferty najmu lokali.  
2. Zawarcie umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu robót budowlanych z osobą, o której mowa w ust. 1 będzie skutkować skreśleniem jej nazwiska z listy oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasto Świnoujście.
11. Wnioskodawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Spółki o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji. W przypadku braku wykonania tego obowiązku, korespondencja wysłana na adres wskazany we Wniosku uważana jest za skutecznie doręczoną.
12. W przypadku niewybrania oferty wadium zostanie zwrócone wnioskodawcy na numer konta bankowego, z którego zostało wpłacone w terminie do 14 dni od dnia ogłoszenia wyniku naboru lub zamknięcia, odwołania bądź unieważnienia naboru.

## § 6

### Kryteria oceny punktowej

1. Ustala się następujące kryteria oceny punktowej:

1) **okres zamieszkiwania na terenie Gminy:**

- a) powyżej 5 lat - 10 punktów,
- b) powyżej 10 lat - 20 punktów;
- c) powyżej 15 lat - 25 punktów;

2) **okres zatrudnienia na terenie Gminy:**

- a) powyżej 5 lat - 5 punktów,
- b) powyżej 10 lat - 10 punktów;

3) **wiek wnioskodawcy do 40 roku życia** - 5 punktów;

4) **posiadanie małoletniego dziecka własnego lub przysposobionego** - 5 punktów (za każde dziecko);

5) **posiadanie przez wnioskodawcę lub osobę będącą członkiem gospodarstwa domowego, zgłoszona do wspólnego zamieszkania, orzeczenia o niepełnosprawności w stopniu znacznym** - 5 punktów (za każdą osobę),

6) **znajdowanie się na liście wnioskodawców, oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy** - 10 punktów.

2. W przypadku, gdy wnioskodawcą są co najmniej dwie osoby, a:

- a) okresy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 są dla tych osób różne, uwzględnia się okres najdłuższy,
- b) co najmniej jedna osoba nie przekracza wieku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, punkty zostają przyznane zgodnie z ustaloną punktacją.

## **§ 7**

### **Postanowienia końcowe**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się odpowiednio Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi TBS oraz Kodeksu cywilnego.

#### **Załączniki:**

- 1) Załącznik nr 1 - Wniosek o najem lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu robót budowlanych,
- 2) Załącznik nr 2 - Umowa o udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia robót budowlanych.