

Zasady i tryb zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem w zasobie mieszkaniowym Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

Spis treści

- I. Postanowienia ogólne
- II. Zasady partycypacji, kryteria i warunki najmu
- III. Postępowanie kwalifikacyjne dla nowo zasiedlanych budynków
- IV. Postępowanie kwalifikacyjne – lokale zwalniane przez dotychczasowych najemców
- V. Postanowienia końcowe

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Niniejszy dokument określa zasady i tryb zawierania umów partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem w zasobie mieszkaniowym Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. oraz kryteria, jakie powinni spełniać przyszli najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali, za wyjątkiem lokali mieszkalnych:

- 1) w stosunku do których m.st. Warszawie przysługuje prawo najmu lub wskazania najemców na podstawie umów zawartych ze Spółką;
- 2) w stosunku do których m.st. Warszawa skorzystało z prawa pierwszeństwa wskazania najemców.

§ 2.

Niekróć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

- 1) Spółce – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.,
- 2) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.,
- 3) Radzie Nadzorczej – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.,
- 4) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa, o którym mowa w przepisach prawa regulujących kwestie dodatków mieszkaniowych,
- 5) partycypancie – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, z którą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. zawarła umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego,
- 6) partycypacji – należy przez to rozumieć udział finansowy partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, uprawniający do wynajęcia najemcy lokalu mieszkalnego z zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.,

- 7) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną rozpatrującą wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy partycypacji i umowy najmu, powoływaną uchwałą Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.,
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- 9) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o zawarcie umowy partycypacji oraz uczestniczy w procesie kwalifikacyjnym.

§ 3.

Spółka działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych,
- 2) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny,
- 5) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej,
- 6) Aktu założycielskiego, tekst jednolity z dn. 12.04.2022 r. akt notarialny rep. A 5372/2022.

II. ZASADY PARTYCYPACJI, KRYTERIA I WARUNKI NAJMU

§ 4.

1. Spółka może zawierać umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem z osobami fizycznymi, które będą najemcami lokali mieszkalnych.
2. Procentowy udział kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu oraz szacowany koszt budowy 1 m² powierzchni lokalu dla poszczególnych inwestycji określa Zarząd w Uchwale, a następnie podaje do wiadomości publicznej w ogłoszeniu o naborze, przy czym kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu.
3. Umowa partycypacji zawierana jest w terminie wyznaczonym przez Spółkę z osobą, która została zakwalifikowana do zawarcia umowy partycypacji w toku postępowania kwalifikacyjnego.
4. Umowa partycypacji zawierana jest na piśmie. Ze strony Spółki podpisywana jest zgodnie z zasadami reprezentacji obowiązującymi w Spółce.
5. Umowa partycypacji określa m.in. oznaczenie i powierzchnię lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy, procentowy udział partycypanta w kosztach realizacji danego lokalu mieszkalnego, szacowany przez Spółkę koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego oraz kwotę partycypacji i termin jej zapłaty.
6. Kwotę partycypacji wpłaca się w terminie wskazanym w umowie, nie dłuższym jednak niż 30 dni od dnia zawarcia umowy partycypacji na konto bankowe Spółki, którego numer wskazany jest w umowie partycypacji.
7. Brak wpłaty w terminie wskazanym w ust. 6 uprawnia Spółkę do rozwiązania umowy partycypacji w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia.
8. W przypadku, gdy partycypant nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym

przez Spółkę terminie bądź zawarcie umowy najmu nie będzie możliwe z przyczyn leżących po stronie partycypananta, w tym w razie niespełnienia kryteriów wskazanych w § 5 ust. 1 - 4, Spółka upoważniona jest do rozwiązania niniejszej umowy z winy partycypananta, bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym. W powyższej sytuacji wpłacona kwota partycypacji, podlega zwrotowi partycypanantowi w wysokości nominalnej bez jej waloryzacji, po potrąceniu kary umownej w wysokości 5 % kwoty partycypacji, przy czym zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia przez Spółkę nowej umowy partycypacji na przedmiotowy lokal, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

9. Po zakończeniu realizacji inwestycji Spółka przeprowadza rozliczenie kosztów realizacji inwestycji oraz ustala koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego w inwestycji.
10. W przypadku zwiększenia kosztów realizacji inwestycji po zawarciu umowy partycypacji, partycypanant może zostać zobowiązany przez Spółkę, na zasadach określonych w umowie partycypacji, do zapłaty brakującej części partycypacji do wysokości określonego procentowego udziału partycypananta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. W takiej sytuacji partycypanant wpłaci kwotę wskazaną w pisemnym zawiadomieniu, w terminie wskazanym przez TBS, nie krótszym jednak niż 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
11. W przypadku zmniejszenia kosztów realizacji inwestycji, w tym związanych z różnicą w powierzchni lokalu, Spółka zalicza część kwoty partycypacji ponad określony w umowie procentowy udział partycypananta w kosztach budowy lokalu na poczet kaucji zabezpieczającej wpłacanej przy zawarciu umowy najmu. W takiej sytuacji Spółka informuje na piśmie partycypananta o powstałej nadpłacie.
12. Dopłata części partycypacji związana z różnicą w powierzchni lokalu, wynikającą z projektu architektoniczno-budowlanego i inwentaryzacji powykonawczej, nastąpi w terminie 14 dni od przedstawienia stosownego rozliczenia przez Spółkę, nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 5.

1. Spółka może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:
 - 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, z zastrzeżeniem ust. 2
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu nie przekracza wysokości określonych w art. 30 ust. 1 pkt 2 lub 2a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - 3) łączny dochód gospodarstwa domowego nie może być niższy niż dochód liczony w sposób określony w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa przy zastosowaniu wskaźnika 0,4.
2. Spółka może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach 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 Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć Spółce deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. 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 Spółki, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
 4. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem ust. 7.
 5. Umowa najmu z osobami fizycznymi może być zawarta jeżeli osoby te spełniają warunki, o których mowa w § 5 ust. 1 - 4 na dzień zawarcia umowy najmu. Na potwierdzenie spełnienia warunków przyszły najemca zobowiązany jest przedstawić:
 - 1) zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez niego oraz osoby zgłoszone przez najemcę do wspólnego zamieszkania;
 - 2) oświadczenia Wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania wykazujące wysokość dochodu zgodnie ze złożoną/złożonymi do Urzędu Skarbowego deklaracją/deklaracjami PIT.
 6. Prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego są szczegółowo uregulowane w umowie najmu, przy czym lokal może być wykorzystywany jedynie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy i osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania. Umowa najmu przewiduje m.in. zakaz podnajmu lokalu oraz udostępnienia go osobom trzecim bez zgody Spółki oraz konieczność uzyskania zgody Spółki na dokonywanie wszelkich zmian i ulepszeń w lokalu. Najemcy nie przysługują uprawnienia do żądania zwrotu wartości nakładów poniesionych na lokal.
 7. Spółka, na wniosek przyszłego Najemcy, złożony przed wyznaczoną przez Spółkę datą podpisania umowy najmu, może wyrazić zgodę na wpłatę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w ratach, z tym, że pierwszą ratę stanowiącą 20% wartości kaucji Najemca zobowiązany jest wpłacić przed zawarciem umowy najmu, drugą ratę stanowiącą 50% wartości kaucji Najemca zobowiązany jest wpłacić w ciągu 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, trzecią ratę stanowiącą 30% wartości kaucji Najemca zobowiązany jest wpłacić w ciągu 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu. Terminy wpłat zostaną wskazane przez Spółkę w umowie najmu.
 8. W przypadku, gdy stawka czynszu zostanie obniżona o więcej niż 10 % w stosunku do pierwszej stawki czynszu uchwalonej dla danego budynku, Spółka dokona przeliczenia kaucji do wysokości 12-krotności czynszu obniżonego, a nadwyżkę Spółka, zgodnie z wnioskiem Najemcy, zaliczy na poczet należności z tytułu najmu za lokal albo zwróci Najemcy na rachunek wskazany we wniosku w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszych Zasad.

III. POSTĘPOWANIE KWALIFIKACYJNE DLA NOWO ZASIEDLANYCH BUDYNKÓW

§ 6.

1. Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej planowanej inwestycji, Zarząd podaje do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki, na stronach internetowych Spółki oraz przekazuje do Urzędu Dzielnicy m.st. Warszawy, na którego obszarze realizowana jest inwestycja i do właściwej w sprawach polityki lokalowej jednostki organizacyjnej Urzędu m.st. Warszawy, informacje dotyczące, co najmniej:
 - 1) lokalizacji, planowanej liczby lokali oraz przewidywanych terminów oddania ich do użytkowania,
 - 2) miejsca i terminu, w ciągu którego winny być składane wnioski o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokali mieszkalnych z zasobów Spółki realizowanych w trakcie inwestycji,
 - 3) proponowanych warunków partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych,
 - 4) kryteriów, jakie muszą spełniać składający wniosek, aby została z nimi zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego,
 - 5) wzmianki, iż złożenie wniosku o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego nie zobowiązuje Spółki do zawarcia umowy w zakresie zgodnym ze złożonym wnioskiem.
2. Wzór umowy partycypacji oraz wzór wniosku o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego wraz z załącznikami będą stanowiły załączniki do ogłoszenia o naborze.
3. W toku prowadzonego postępowania kwalifikacyjnego Spółka komunikuje się z wnioskodawcami za pomocą poczty elektronicznej e-mail. W przypadku, gdy wnioskodawca nie wskaże we wniosku adresu e-mail do wnioskodawcy kierowane są listy polecone na adres do korespondencji wskazany we wniosku.

§ 7.

1. Wniosek o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego powinien zawierać:
 - 1) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
 - 2) informację o dochodach gospodarstwa domowego;
 - 3) zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania;
 - 4) oświadczenia Wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania wykazujące wysokość dochodu zgodnie ze złożoną/złożonymi do Urzędu Skarbowego deklaracją/deklaracjami PIT;
 - 5) oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - 6) oświadczenie wyrażające zgodę na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem kwalifikacyjnym i zawarciem umów,
 - 7) adres do korespondencji oraz adres email,
 - 8) oznaczenie wyboru lokalu z konkretnej kategorii zależnej od liczby pokoi.
2. Każdy wniosek otrzymuje, z uwzględnieniem kolejności jego wpłynięcia, odpowiedni numer porządkowy. Informacja o numerze porządkowym jest przekazywana wnioskodawcy.
3. Zarząd sporządza listę osób ubiegających się o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego, z podziałem na kategorię lokali, z uwzględnieniem numerów porządkowych poszczególnych wniosków (lista wnioskodawców).
4. Zanonimizowaną listę, wnioskodawców, Zarząd podaje do publicznej wiadomości poprzez

- ogłoszenie w siedzibie Spółki, a także na stronach internetowych Spółki.
5. Obecność na liście wnioskodawców nie oznacza obowiązku Spółki zawarcia umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego z osobami znajdującymi się na liście.

§ 8.

1. Komisja Kwalifikacyjna rozpatruje wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokali mieszkalnych budowanych przez Spółkę. Na wezwanie Komisji Kwalifikacyjnej wnioskodawca spełniający kryteria określone w § 11 ust. 1 pkt 1 – 2 zobowiązany jest okazać do wglądu oryginały dokumentów potwierdzających ich spełnienie.
2. Komisja Kwalifikacyjna składa się z 3 do 5 członków, powołanych uchwałą Zarządu. W uchwale o powołaniu Komisji Kwalifikacyjnej Zarząd wyznacza jej Przewodniczącego.
3. Przewodniczący organizuje i kieruje pracami Komisji Kwalifikacyjnej oraz zwołuje jej posiedzenia.
4. W skład Komisji Kwalifikacyjnej wchodzi:
 - 1) przedstawiciel/przedstawiciele Spółki wskazani przez Zarząd;
 - 2) osoba wskazana przez właściwą w sprawach polityki lokalowej jednostkę organizacyjną Urzędu m.st. Warszawy;
 - 3) osoba wskazana przez Urząd Dzielnicy m.st. Warszawy, na obszarze którego Spółka realizuje inwestycję.
5. Członkiem Komisji Kwalifikacyjnej nie może być członek Rady Nadzorczej ani osoba, której członek rodziny bierze udział w postępowaniu kwalifikacyjnym.

§ 9.

1. Zarząd ustala termin rozpatrzenia przez Komisję Kwalifikacyjną wniosków osób, znajdujących się na liście, o której mowa w § 7 ust. 3 oraz termin sporządzenia przez Komisję Kwalifikacyjną listy osób zakwalifikowanych do zawarcia ze Spółką umowy partycypacji i umowy najmu lokalu mieszkalnego (**Lista Podstawowa**) oraz listy osób spełniających kryteria, które nie znalazły się na Liście Podstawowej (**Lista Rezerwowa**). Listy sporządzane są z podziałem na kategorię lokali.
2. 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 § 7 ust. 4.
3. Z ważnych powodów Zarząd może zmienić terminy, o których mowa w ust. 1. Informację o zmianie terminów podaje się do publicznej wiadomości w trybie, o którym mowa w § 7 ust. 4.

§ 10.

1. Komisja Kwalifikacyjna odrzuca wnioski niekompletne oraz niespełniające kryteriów.
2. Komisja Kwalifikacyjna sporządza Listę Podstawową i Listę Rezerwową.
3. Listę Podstawową i Rezerwową podaje się do publicznej wiadomości w sposób wskazany w § 7 ust. 4.

§ 11.

1. Kolejność osób fizycznych na Liście Podstawowej i Liście Rezerwowej ustalana jest na podstawie sumy punktów wynikających z poniższych kryteriów:
 - 1) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba z niepełnosprawnością, która ma orzeczoną

- niepełnosprawność w stopniu znacznym albo równoważnym lub w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji – 3 pkt;
- 2) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba z niepełnosprawnością, która ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym albo równoważnym – 1 pkt;
 - 3) wszystkie pełnoletnie osoby w gospodarstwie domowym Wnioskodawcy są wychowankami pieczy zastępczej, a żadna z nich nie ukończyła 30 roku życia do dnia złożenia wniosku – 3 pkt;
 - 4) Wnioskodawca wychowuje przynajmniej troje własnych lub przysposobionych dzieci – 3 pkt;
 - 5) Wnioskodawca jest partycypantem i najemcą lokalu w zasobach Spółki, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 – 4 pkt;
 - 6) pozostałe osoby – 0 pkt.
2. Przez dziecko, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 4, należy rozumieć osobę, która nie zawarła związku małżeńskiego i:
- 1) nie ukończyła 18 lat lub
 - 2) nie ukończyła 25 lat, jeżeli uczy się lub studiuje oraz nie posiada własnego dziecka lub
 - 3) legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, a w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje jej świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna, o którym mowa w ustawie z dnia 4 kwietnia 2014 r. o ustaleniu i wypłacie zasiłków dla opiekunów.
3. Punkty, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 5) uprawniające do pierwszeństwa, są naliczane pod warunkiem, że spełnione są łącznie następujące warunki:
- 1) dotychczasowa umowa najmu została zawarta co najmniej na 5 lat przed dniem ogłoszenia naboru;
 - 2) przez okres 3 lat przed dniem ogłoszenia naboru Wnioskodawca nie zalegał z zapłatą czynszu i innych opłat za wynajmowany lokal przez okres dłuższy niż 3 miesiące;
 - 3) Wnioskodawca oświadczy, że obecnie wynajmowany lokal zostanie zwrócony do Spółki.
4. Wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć do wniosku dokumenty umożliwiające Komisji jednoznacznie weryfikację kwalifikacji do kryteriów wskazanych w ust. 1, z zastrzeżeniem, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 – 2 należy dołączyć stosowne oświadczenie wskazujące na spełnienie kryterium.
5. Jeżeli liczba punktów, o których mowa w § 11 ust. 1 nie pozwala na ustalenie kolejności wniosków na Liście Podstawowej i Rezerwowej to kolejność tę ustala się w oparciu o wynik losowania. Losowania odbywają się osobno dla danej kategorii mieszkań i wniosków, które uzyskały taką samą sumę punktów, zgodnie z § 11 ust. 1.

§ 12.

1. Losowanie, w poszczególnych kategoriach lokali, przeprowadzane jest przez Komisję w obecności Notariusza, który sporządza z wykonanych czynności protokół.
2. Losowanie odbywa się osobno dla danej kategorii mieszkań i wniosków, które uzyskały taką samą sumę punktów, zgodnie z § 11 ust. 1.
3. Jednakowe karty z odrębnie wypisanymi numerami ewidencyjnymi wniosków umieszcza się w urnie. Każda karta złożona jest w jednakowy sposób uniemożliwiający jej przeczytanie.
4. Losowania odbywają się w ten sposób, że Przewodniczący Komisji losuje kolejno po jednej karcie z urny i odczytuje zapisany na niej numer ewidencyjny, aż do wyczerpania wszystkich kart z urny.

5. Wnioski umieszczane są na Listach Podstawowej i Rezerwowej zgodnie z kolejnością wynikającą z przeprowadzonych losowań.

§ 13.

1. W terminie 7 dni od dnia podania Listy Podstawowej i Rezerwowej do publicznej wiadomości w trybie, o którym mowa w § 7 ust. 4, osobom znajdującym się na liście, o której mowa w § 7 ust. 3, a które nie znalazły się na Liście Podstawowej bądź na Liście Rezerwowej 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. Spółka zawiadamia pisemnie Komisję Kwalifikacyjną oraz osoby, które złożyły odwołanie, o treści uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej jego rozpatrzenia, w terminie 7 dni od dnia jej powzięcia.

§ 14.

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. Zapisy § 7 ust. 4 stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli liczba wniosków znajdujących się na Liście Podstawowej, jest mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach realizowanej inwestycji Zarząd może przeprowadzić uzupełniające postępowanie kwalifikacyjne, zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszego Regulaminu.
3. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umów partycypacji wybierają lokale mieszkalne oraz zawierają umowy partycypacji zgodnie z kolejnością wynikającą z Listy Podstawowej i Rezerwowej.
4. W przypadku niemożności zawarcia z jakichkolwiek powodów umowy partycypacji i 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 powiadamia się listem poleconym.

IV. POSTĘPOWANIE KWALIFIKACYJNE – LOKALE ZWALNIANE PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH NAJEMCÓW

§ 15.

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, należna kwota partycypacji podlega zwrotowi w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Wysokość zwracanej kwoty partycypacji zostaje wyliczona zgodnie z postanowieniami umowy partycypacji oraz Ustawy.
3. Spółce przysługuje prawo potrącenia wierzytelności przysługujących jej wobec partycypanta z wierzytelności partycypanta wobec Spółki wynikającej z partycypacji.

§ 16.

1. Informację o wolnym lokalu mieszkalnym w zasobach Spółki, Zarząd podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki i na stronie internetowej Spółki oraz przekazuje do Urzędu Dzielnicy m.st. Warszawy, na którego obszarze inwestycja została zrealizowana i do właściwej w sprawach polityki lokalowej jednostki organizacyjnej Urzędu m.st. Warszawy.
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 partycypacji i 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 partycypacji i umowy najmu lokalu mieszkalnego nie zobowiązuje Spółki do zawarcia umów w zakresie zgodnym ze złożonym wnioskiem,
 - 6) terminu zakończenia prac Komisji Kwalifikacyjnej i wyboru najemcy.
3. Do prac Komisji Kwalifikacyjnej oraz Losowania stosuje się odpowiednio zasady określone w § 8 - §13, przy czym nie mają zastosowania zasady pierwszeństwa określone w § 11 ust. 1 i ust. 3.

V. POSTĘPOWANIE KWALIFIKACYJNE – ZAMIANA LOKALI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH NAJEMCÓW

§ 17.

1. Spółka dopuszcza możliwość dokonania zamiany lokali mieszkalnych, po złożeniu wniosku i spełnieniu warunków opisanych w § 18-20, poprzez dokonanie zamiany pomiędzy najemcami lokali.
2. Zamiany lokali mieszkalnych mogą dokonać tylko najemcy, którzy spełniają łącznie poniższe warunki:
 - 1) mają podpisaną ze Spółką umowę partycypacji i umowę najmu,
 - 2) nie posiadają zadłużenia wobec Spółki albo je uregulują w całości do dnia zamiany
 - 3) spełniają kryterium dochodowe wskazane w art. 30 ustawy;
3. Zamiana dotyczy jedynie lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach oddanych do użytkowania.

§ 18.

1. W przypadku dokonywania zamiany, osoba, która złożyła wniosek o zamianę będzie zobowiązana do uiszczenia niedopłaty wynikającej z różnicy pomiędzy kwotą kaucji i partycypacji przypadającej na nowy lokal, a zwaloryzowaną kwotą kaucji i partycypacji na dotychczas zajmowany lokal w terminie do dnia zamiany lokali. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z powyższej różnicy, nadpłata zostanie przeznaczona na poczet należności Spółki, w tym związanych z najmem dotychczasowego lub nowego lokalu.

2. Lokal dotychczas zajmowany przez najemcę jest sprawdzany przez pracowników Spółki pod kątem stanu technicznego, w wyznaczonym przez Spółkę terminie. Stan techniczny zostaje opisany w protokole zdawczo – odbiorczym.
3. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego obciążają dotychczasowego najemcę. Prace naprawcze powinny być wykonane do wyznaczonego dnia zamiany lokali, co jest warunkiem dokonania zamiany, chyba że strony oświadczą, że przejmują lokal w obecnym stanie technicznym i nie będą zgłaszać z tego tytułu roszczeń do Spółki.
4. W przypadku, o którym mowa w §17 ust. 1 koszty związane z ulepszeniami w lokalach najemcy rozliczają we własnym zakresie.
5. Wszelkie koszty związane z zamianą lokali, w tym koszty transportu, zmiany i demontażu wyposażenia, obciążają w całości najemców dokonujących zamiany, którzy rozliczają je we własnym zakresie.
6. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek niewywiązania się z warunków zamiany uzgodnionych pomiędzy sobą przez najemców.

§ 19.

1. Wnioski o zamianę lokalu należy składać w sekretariacie, w siedzibie Spółki, na formularzu.
2. W treści składanego wniosku najemca powinien:
 - 1) opisać przyczynę złożenia wniosku dotyczącego zamiany;
 - 2) określić kryteria dotyczące lokalu, który chciałby wynająć w wyniku zamiany;
 - 3) w okoliczności, o której mowa w §17 ust. 1 wskazać drugą stronę zamiany i jej zgodę na zamianę.
3. Złożenie wniosku nie stanowi zobowiązania do dokonania zamiany, jak też nie stanowi zobowiązania Spółki do dokonania zamiany lokalu zgodnie z wnioskiem.
4. Jeśli osoba, która złożyła wniosek o zamianę, po dokonaniu oględzin trzech różnych lokali zgłoszonych do zamiany, zrezygnuje z zamiany, pomimo, że oferowane lokale spełniały kryteria wskazane we wniosku o zamianę, Spółka jest uprawniona do wykreślenia wniosku z Rejestru Wniosków o zamianę lokalu, o którym mowa w § 20 oraz ogłoszeń dotyczących tego wniosku.
5. Ogłoszenia o lokalach mieszkalnych zgłoszonych do zamiany wywieszane są w siedzibie Spółki oraz zamieszczane na stronie internetowej Spółki.

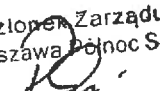
§ 20.

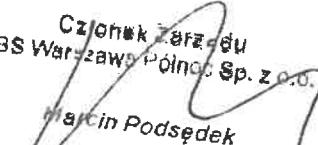
1. Wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego jest rejestrowany według daty jego złożenia w Rejestrze Wniosków o zamianę lokalu, prowadzonym przez Spółkę.
2. Decyzję w sprawie dokonania zamiany podejmuje Zarząd Spółki.
3. Pozytywna decyzja Zarządu może być odwołana w każdej chwili, w tym również w dniu dokonania zamiany lokalu, w szczególności w przypadku, gdy najemca doprowadził do powstania lub zwiększenia zadłużenia lokalu będącego przedmiotem zamiany, uchybił obowiązkom wynikającym z niniejszego Regulaminu, przepisów prawa, umowy najmu albo zawartego porozumienia.
4. Po dokonaniu zamiany lokali, zgodnie z wnioskiem najemców, informacja o tym fakcie jest umieszczana w Rejestrze Wniosków o zamianę lokalu.

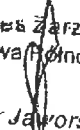
VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym dokumentem stosuje się odpowiednio przepisy: Aktu Założycielskiego TBS Warszawa Północ Sp. z o.o., ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Członek Zarządu
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Eliza Prudnicz

Członek Zarządu
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Marcin Podsedek

Prezes Zarządu
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Piotr Jaworski

