

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „TWÓJ DOM” SP. Z O.O. W RYBNIKU

**REGULAMIN NAJMU  
LOKALI MIESZKALNYCH  
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH  
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO „TWÓJ DOM”  
SP. Z O.O. W RYBNIKU**

**ADWOKAT**  
Andrzej Karla





## Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	4
II. NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO WYBUDOWANEGO PRZY WYKORZYSTANIU FINANSOWANIA ZWROTNEGO.....	6
<i>KRYTERIA KWALIFIKACJI WNIOSKÓW</i> .....	6
<i>DEKLARACJA O DOCHODACH</i> .....	8
<i>CZYNSZ</i> .....	9
<i>ZAKAZ PODNAJMU</i> .....	9
III. NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO WYBUDOWANEGO ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH BĄDŹ FINANSOWANIA INNEGO NIŻ FINANSOWANIE ZWROTNE LUB FINANSOWE WSPARCIE.....	10
IV. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH WYBUDOWANYCH Z WYKORZYSTANIEM FINANSOWEGO WSPARCIA .....	11
<i>KRYTERIA KWALIFIKACJI WNIOSKÓW</i> .....	11
<i>DEKLARACJA O DOCHODACH</i> .....	11
<i>CZYNSZ</i> .....	12
<i>ZAKAZ PODNAJMU</i> .....	12
V. ZAMIANA LOKALU MIESZKALNEGO.....	13
VI. WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO	14
VII. PROCEDURA EKSMISYJNA.....	15
VIII. NABYCIE PRAWA WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH WYBUDOWANYCH PRZY UDZIALE FINANSOWANIA ZWROTNEGO BĄDŹ FINANSOWEGO WSPARCIA.....	16
IX. KOMISJA KWALIFIKACYJNA .....	18
X. TRYB WYŁANIANIA KANDYDATÓW NA NAJEMCÓW .....	19
<i>OGŁOSZENIE O NABORZE</i> .....	19
<i>WERYFIKACJA WNIOSKÓW</i> .....	19
XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	22

ADWOKAT  
Artur Karla



# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Słowniczek:

1. **Ustawa** – ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2019.2195 ze zm.).
2. **Ustawa o ochronie praw lokatorów** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 ze zm.).
3. **Ustawa o finansowym wsparciu**- ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U.2020.508 ze zm.)
4. **Finansowanie zwrotne** - Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, o którym mowa w Ustawie.
5. **Finansowe wsparcie** – wsparcie udzielone Gminie jako beneficjentowi, na realizację inwestycji na zasadach określonych w Ustawie o finansowym wsparciu.
6. **Regulamin** – Regulamin Najmu Lokali Mieszkalnych Znajdujących się w Zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku.
7. **Gmina** – Miasto Rybnik.
8. **TBS** – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku.
9. **Partycypant** – osoba, która zawarła z TBS umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu.
10. **Gospodarstwo domowe** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2019.2133 ze zm.)



## § 1

1. Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady wynajmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku.
2. Tryb i zasady wynajmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach TBS zależą od sposobu finansowania inwestycji. Wyróżnia się następujące tryby:
  - a. najem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego,
  - b. najem lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków własnych lub finansowania innego niż finansowanie zwrotne lub finansowe wsparcie,
  - c. najem lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia.
3. W przypadku wynajmu lokali mieszkalnych finansowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego oraz finansowego wsparcia, zastosowanie mają przepisy Regulaminu odnoszące się do najmu lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

## § 2

Zasoby mieszkaniowe TBS służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Rybnika oraz osób pracujących w Rybniku.

## II. NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO WYBUDOWANEGO PRZY WYKORZYSTANIU FINANSOWANIA ZWROTNEGO

### KRYTERIA KWALIFIKACJI WNIOSKÓW:

#### § 3

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, jeżeli:
  - a) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (np. prawa własności czy umowy najmu) w tej samej miejscowości (w Rybniku),
  - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b Ustawy, 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,
- lub
- c) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w innych przypadkach, niż wymienionych w pkt b, nie przekracza:
  - a. 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b. 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c. 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d. 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e. 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.
2. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego nie może być niższy niż kwota 800,00 zł netto w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, po odliczeniu od średniego miesięcznego dochodu kwoty czynszu należnego na rzecz TBS tytułem najmu lokalu.



3. Kwota, o której mowa w ust. 2 może ulec podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

#### § 4

TBS 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 TBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

#### § 5

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do zasobów TBS, mają osoby fizyczne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
2. Partycypantem może być wyłącznie osoba, która spełnia wymagania określone w Regulaminie.
3. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wynosi do 30% kosztów budowy danego lokalu i obliczana jest według wzoru:

$$\text{Powierzchnia lokalu w m}^2 \times \text{wartość odtworzeniowa lokalu}^* \times \text{procent partycypacji (do 30\%)}$$

*\*Wartość odtworzeniową lokalu określa się zgodnie z aktualnym obwieszczeniem Wojewody Śląskiego o wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.*

4. Szczegółową wysokość oraz termin uiszczenia kwoty partycypacji określa umowa partycypacji.
5. Osoba fizyczna, która zawarła umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez uprzedniej zgody TBS wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy (art. 29 ust. 5 Ustawy).
6. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
7. Kwotę zwracanej partycypacji ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu oblicza się zgodnie z wzorem zamieszczonym w art. 29a ust. 3 Ustawy.
8. TBS może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

## DEKLARACJA O DOCHODACH

### § 6

Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć TBS:

- a. deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim,
- b. zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania,
- c. zaświadczenie pracodawcy lub inny równoważny dokument, potwierdzający wysokość średnich miesięcznych dochodów za okres 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wraz z określeniem rodzaju umowy o pracę lub innej umowy cywilnoprawnej.

### § 7

Za dochód, o którym mowa w § 6 pkt a, uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

### § 8

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, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2019.2133 ze zm.) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

### § 9

Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować TBS o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rybnika.

### § 10

W razie:

- a. złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, TBS wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić TBS odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% miesięcznego czynszu, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana- za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego,
- b. gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości (w Rybniku), TBS według własnego uznania, wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

ADWOKAT  
Artur Kania



## **CZYNSZ**

### § 11

1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych TBS są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem budynku pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

## **ZAKAZ PODNAJMU**

### § 12

Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody TBS zastrzeżonej pod rygorem nieważności nie może oddać lokalu mieszkalnego w podnajem.

  
ADWOKAT  
Artur Kanla



### III. NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO WYBUDOWANEGO ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH BĄDŹ FINANSOWANIA INNEGO NIŻ FINANSOWANIE ZWROTNE LUB FINANSOWE WSPARCIE

#### § 13

1. Szczegółowe zasady oraz tryb najmu lokali mieszkalnych, zasady wyłaniania kandydatów na najemców oraz warunki dojścia najemcy do prawa własności lokalu wybudowanego ze środków własnych bądź finansowania innego niż finansowanie zwrotne lub finansowe wsparcie, będzie określać regulamin najmu odnoszący się do konkretnej inwestycji.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, będzie zamieszczany na stronie internetowej TBS wraz z ogłoszeniem informacji o planach wynajęcia mieszkań znajdujących się w zasobach TBS (ogłoszenie o naborze).

ADWOKAT  
Artur Kanla

## IV. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH WYBUDOWANYCH Z WYKORZYSTANIEM FINANSOWEGO WSPARCIA

### *KRYTERIA KWALIFIKACJI WNIOSKÓW*

#### § 14

Wynajęcie lokalu mieszkalnego wybudowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, wskazanej przez Gminę w sytuacji, gdy:

- a) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości (w Rybniku),
  - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
    - 1) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym
    - 2) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
    - 3) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
    - 4) 170% w czterosobowym gospodarstwie domowym,
    - 5) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.

#### § 15

Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 Ustawy.

### *DEKLARACJA O DOCHODACH*

#### § 16

1. Osoba fizyczna, o której mowa w § 23, składa Gminie deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Rybniku. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

ADWOKAT  
Artur Kania



2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1, uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

#### § 17

Umowa najmu mieszkalnego wybudowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia może zostać zawarta wyłącznie na czas określony, nie krótszy niż 5 lat.

### **CZYNSZ**

#### § 18

1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych TBS są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem budynku pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów.

### **ZAKAZ PODNAJMU**

#### § 19

Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody TBS zastrzeżonej pod rygorem nieważności nie może oddać lokalu mieszkalnego w podnajem.

#### § 20

Szczegółowe zasady wynajmu lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, w tym tryb wyłaniania kandydatów na najemców, określa Gmina.

**ADWOKAT**  
Artur Kanla

## V. ZAMIANA LOKALU MIESZKALNEGO

### § 21

W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu do:

1) dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,

2) nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w pkt 1

- stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.



## VI. WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

### § 22

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, TBS może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli najemca:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od TBS pobieranych przez TBS tylko w przypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub,
  - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody TBS, lub
  - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.



## VII. PROCEDURA EKSMISYJNA

### § 23

1. W stosunku do osoby, która używa lokalu należącego do zasobów TBS bez tytułu prawnego, TBS występuje do właściwego sądu z pozwem o eksmisję.
2. TBS wszczyna procedurę eksmisyjną w szczególności w sytuacji, gdy najemca pomimo rozwiązania umowy w dalszym ciągu nie opuszcza i nie opróżnia lokalu.
3. TBS występuje do sądu z pozwem o eksmisję, jeżeli wypowiedział najemcy umowę z uwagi na okoliczność, iż najemca pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od TBS pobieranych przez TBS tylko w przypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności najemca nie uregulował tych należności, zaś pomimo rozwiązania umowy najemca nie opuścił i nie opróżnił lokalu.
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu instytucjonalnego lokalu, w sytuacji, gdy najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, TBS doręcza najemcy żądanie jego opróżnienia sporządzone na piśmie z urzędowo poświadczonym podpisem. W przypadku bezskutecznego upływu terminu TBS składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym najemca zobowiązał się poddać egzekucji oraz do opróżnienia i wydania lokalu.

### § 24

Jeżeli najemca wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

  
ADWOKAT  
Artur Kania

## VIII. NABYCIE PRAWA WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH WYBUDOWANYCH PRZY UDZIALE FINANSOWANIA ZWROTNEGO BĄDŹ FINANSOWEGO WSPARCIA

### § 25

1. TBS może przenieść na najemcę własność lokalu mieszkalnego, który przez co najmniej 5 lat jest stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego przez niego lokalu, za wyjątkiem lokalu mieszkalnego wybudowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, w którym to przypadku okres ten wynosi 15 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.
2. Przeniesienie własności lokalu obejmuje również przeniesienie własności pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, chyba że TBS oraz najemca postanowią inaczej.
3. Przeniesienie na najemcę własności garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym może nastąpić po uprzedniej spłacie części zadłużenia kredytowego przypadającego na ten garaż lub udział w garażu wielostanowiskowym.

### § 26

Najemca może wystąpić do TBS z wnioskiem o przeniesienie na niego własności lokalu mieszkalnego po upływie 5 lat od dnia, w którym wydano pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym znajduje się ten lokal, za wyjątkiem lokalu mieszkalnego wybudowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, w którym to przypadku wniosek ten może zostać złożony 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

### § 27

Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników TBS.

### § 28

1. Przeniesienie prawa własności lokalu następuje w drodze umowy sprzedaży, zaś cena lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 ze zm.)
2. Cena lokalu mieszkalnego uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego TBS wraz z odsetkami oraz koszty wyceny nieruchomości.
3. Kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi

wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszą jednak niż wartość nominalną wpłaconej partycypacji, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu.

§ 29

Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność TBS jest wykonywany przez towarzystwo jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2020.1910 ze zm.).

  
ADWOKAT  
Artur Kanla

## IX. KOMISJA KWALIFIKACYJNA

### § 30

1. Wyłonienia kandydatów na najemcę lokalu mieszkalnego dokonuje Komisja Kwalifikacyjna powołana przez Zarząd TBS.
2. Zarząd powołuje Komisję Kwalifikacyjną składającą się z co najmniej trzech członków.
3. Spośród członków Komisji Kwalifikacyjnej Zarząd TBS wyznacza Przewodniczącego.
4. Członkami komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej TBS oraz Zarządu TBS.

### § 31

1. Pracami komisji kieruje jej Przewodniczący.
2. Przewodniczący Komisji jest odpowiedzialny za merytoryczne i organizacyjne przygotowanie posiedzeń.
3. Przewodniczący ma obowiązek zawiadomienia o posiedzeniu wszystkich członków Komisji.
4. Posiedzenie Komisji jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej dwóch członków.
5. Posiedzenia Komisji są niejawne.
6. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie.
7. Komisja wyraża swoje stanowisko w postaci uchwał, które w jej imieniu podpisuje Przewodniczący.
8. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
9. W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, Przewodniczącemu przysługują dwa głosy.
10. Uchwały Komisji są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu.

  
ADWOKAT  
Artur Kanla



## X. TRYB WYŁANIANIA KANDYDATÓW NA NAJEMCÓW

### OGŁOSZENIE O NABORZE

#### § 32

1. Informację o planach wynajęcia mieszkań w swoich zasobach TBS podaje do wiadomości publicznej m.in. poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie TBS i Urzędzie Miasta Rybnika, a także na ich stronach internetowych.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 winno zawierać między innymi informacje o:
  - a. ilości i wielkości mieszkań przewidzianych do wynajmu,
  - b. przewidywanym terminie, warunkach i zasadach wynajmu,
  - c. dokumentach, które winien złożyć wnioskodawca,
  - d. terminie i miejscu składania wniosków.

### WERYFIKACJA WNIOSKÓW

#### § 33

1. Komisja ma obowiązek dokonać oceny wniosku złożonego przez kandydata na najemcę.
2. Kandydat na najemcę podczas składania wniosku otrzymuje indywidualny numer identyfikacyjny.
3. Komisja dokonuje ocen kompletności przedstawionych przez kandydata dokumentów oraz weryfikuje je pod względem zgodności z zapisami Regulaminu.
4. Komisja rozpatrując wnioski sporządza dla każdego z nich indywidualny arkusz oceny, na którym dokonuje opisu przeprowadzonych czynności oraz umieszcza swoją decyzję wraz z uzasadnieniem.
5. Kandydat na najemcę może we wniosku wskazać dodatkowe informacje, które będą miały wpływ na wybór lokalu odpowiadającego potrzebom najemcy oraz osób z nim zamieszkujących (np. niepełnosprawność, wiek czy innego rodzaju ograniczenia).
6. W sytuacji, gdy ilość wniosków pozytywnie rozpatrzonych przez Komisję przekracza liczbę wolnych lokali do wynajęcia, o pierwszeństwie w zawarciu umowy najmu lokalu należącego do zasobów TBS, w tym w przypadku równej kwoty partycypacji, decyduje kolejność wpływu wniosków kandydatów na najemców.
7. Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej Komisja tworzy listę podstawową i listę rezerwową osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych w budynkach TBS dla danego naboru.



8. Lista podstawowa oraz rezerwowa zawierająca numery identyfikacyjne kandydatów, o których mowa w ust. 2 zostaje wywieszona na stronie internetowej TBS oraz tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie TBS.

#### § 34

Listę podstawową tworzą osoby zakwalifikowane do najmu lokali mieszkalnych. Listę rezerwową tworzą osoby, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych TBS, lecz z powodu wyczerpania limitu mieszkań oddawanych w najem, nie zostali zakwalifikowani na listę podstawową.

#### § 35

Osoby zakwalifikowane na listę rezerwową kierowane są przez Komisję na listę podstawową w przypadku skreślenia z niej zakwalifikowanych uprzednio osób na skutek ich rezygnacji lub z innych powodów – w kolejności według wpływu wniosków.

#### § 36

1. Zawieranie umów z osobami zakwalifikowanymi do najmu następuje w kolejności wynikającej z kolejności umieszczenia na liście podstawowej osób zakwalifikowanych do najmu przez Komisję, z uwzględnieniem wskazanych we wniosku dodatkowych informacji determinujących dostosowanie lokalu do potrzeb najemcy, o których mowa w § 42 ust 5.
2. Osoba, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu jest zobowiązana wypełnić obowiązek meldunkowy wynikający z ustawy z dnia 24 września 2010r. o ewidencji ludności (Dz.U.2021.510 ze zm.).
3. Osoba, z którą zostanie zawarta umowa najmu zobowiązana jest zamieszkać lokal w terminie do 30 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Niezamieszkanie lokalu w w/w terminie oznacza odstąpienie przez najemcę od umowy najmu.

#### § 37

1. W przypadku, gdy Komisja stwierdzi, iż wniosek nie jest kompletny wzywa kandydata na najemcę do uzupełnienia braków w terminie 7 dni. W przypadku uzupełniania braków w terminie wniosek wywołuje skutki od chwili jego pierwotnego złożenia.
2. Wnioski nieodpowiadające kryteriom o których mowa w Regulaminie, wnioski, których braków nie uzupełniono w terminie, a także wnioski złożone poza okresem naboru Komisja pozostawia bez rozpoznania.
3. Komisja informuje wnioskodawcę o nierozpatrzeniu wniosku wraz z podaniem przyczyny.

  
ADWOKAT  
Artur Kania

§ 38

Tryb związany z wyłanianiem kandydatów na najemców lokali znajdujących się w zasobach TBS ma odpowiednie zastosowanie do procedury wyłaniania kandydatów na Partycypantów.

  
ADWOKAT  
Artur Kania

## XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 39

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy Ustawy oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów, a także inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

  
ADWOKAT  
Artur Karla