

**REGULAMIN
WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
W ZASOBACH MIEJSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SP. Z O.O. W PŁOCKU
/tekst jednolity /**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu własnego Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Płocku (zwanego dalej MTBS) zgodnie z regulacjami zawartymi w Akcie Założycielskim Spółki Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 29.05.1996 r. (zwanego dalej Aktem Założycielskim).
2. Mieszkaniowy zasób MTBS tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność MTBS.
3. W sprawach nieuregulowanych w Akcie Założycielskim i opartym na nim niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy:
 - 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (zwanej dalej „Ustawą”),
 - 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 3) Kodeksu spółek handlowych.
4. Regulamin wynajmu nie ma zastosowania do lokali wchodzących w skład zasobu własnego MTBS, jeżeli:
 - a) zostały one wybudowane przez MTBS przy wykorzystaniu wsparcia finansowego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, które zostało udzielone gminie jako beneficjentowi tego wsparcia,
 - b) zostały one wybudowane przez MTBS przy wykorzystaniu wsparcia finansowego udzielonego zgodnie z art. 29 ust. 2b Ustawy przez fundusz inwestycyjny zamknięty lub spółki, których współudziałowcem lub współakcjonariuszem jest taki fundusz,
 - c) wynajmowane w ramach programów mieszkaniowych realizowanych przez Gminę Miasto Płock przy współudziale spółek komunalnych bez udziału środków Banku Gospodarstwa Krajowego,
 - d) wynajmowane w ramach programów mieszkaniowych tworzonych przez MTBS na potrzeby Gminy Miast Płock w sytuacjach innych niż wymienione pod lit. a i b.

5. Do lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu własnego MTBS, jeżeli zostały uzyskane bez udziału którejkolwiek z poniżej wymienionych form współfinansowania:
 - kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 r.,
 - finansowania zwrotnego z rządowych programów mieszkaniowych udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
 - wykreślono,
6. O przeznaczeniu lokali do wynajmu podmiotom określonym w ust. 4 lub do wynajmu z wniesieniem partycypacji wraz z określeniem grup podmiotów i procentowej wysokości partycypacji, lub do wynajmu bez wniesienia partycypacji wraz z określeniem grup podmiotów decyduje Zarząd MTBS.

II. Dysponenti prawa najmu lokali mieszkalnych.

§ 2

1. Dysponentami prawa najmu lokali mieszkalnych objętych niniejszym Regulaminem są :
 - a) Partycypanci -osoby fizyczne i prawne lub inne podmioty, które po zawarciu umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nabyły i zachowały prawo do wskazania najemcy tego lokalu,
 - b) MTBS – w przypadkach najmu lokali mieszkalnych na podstawie umów zawieranych z partycypantami, którym przepisy Ustawy przyznały prawo najmu, a nie prawo wskazywania najemcy oraz najmu lokali bez warunku wniesienia partycypacji w kosztach jego budowy.
2. Partycypantami, na podstawie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, mogą być :
 - a) zgodnie z art. 29 ust. 1 Ustawy pracodawcy niebędący osobą fizyczną udostępniający wynajęte przez siebie lokale pracownikom, pracodawcy i inne osoby działające w celu uzyskania lokali mieszkalnych przez określone osoby trzecie,
 - b) zgodnie z art. 29 ust. 2 Ustawy powiat gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego działające w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym,
 - c) zgodnie z art. 29 ust. 2a Ustawy organizacja pożytku publicznego wynajmująca lokal w celu prowadzenia w nim mieszkania treningowego lub wspomaganego, placówki opiekuńczo-wychowawczej dla maks. 14 dzieci lub udostępniająca lokal mieszkalny osobie fizycznej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie realizowanych zadań publicznych określonych odrębnymi przepisami,
 - d) zgodnie z art. 29a osoby fizyczne wnoszące partycypację w celu zawarcia umowy najmu lokalu, w którego kosztach budowy partycypują.

III. Zasady zawierania umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych.

§ 3

1. Procedura zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych prowadzona jest w trybie otwartym lub w trybie ograniczonym. Tryb ograniczony może być stosowany wyłącznie do podmiotów wymienionych w § 2 ust. 2 lit. a – c Regulaminu.
2. Decyzję o wszczęciu procedury podejmuje Zarząd MTBS, określając w jakim trybie jest ona prowadzona, a w przypadku trybu ograniczonego - które podmioty obejmuje.

§ 3a

1. Wszczęcie procedury w trybie ograniczonym może nastąpić wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia poniższych warunków:
 - a) złożenia przez podmiot/y z kategorii wymienionych w § 2 ust. 2 lit. a – c wniosków o zawarcie umowy w sprawie partycypacji zawierających uzasadnienie dla jej zastosowania, w szczególności wskazując interes lokalnej społeczności w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób ze względu na posiadane przez nie kwalifikacje lub ze względu na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej, lub też w celu zapobiegania bezdomności; podmiot składający wniosek ma obowiązek określić termin związania tym wnioskiem,
 - b) posiadania w zasobach MTBS, w okresie związania wnioskiem lokalu który może zostać zasiedlony na podstawie umowy partycypacji.
2. Procedura, w przypadkach złożenia wniosków, o których mowa w ust. 1 lit. a przez więcej niż jeden podmiot, prowadzona jest przez Komisję Kwalifikacyjną (KK), powoływaną przez Zarząd MTBS, w pozostałych przypadkach decyzję podejmuje Zarząd MTBS.
3. KK dokonuje kwalifikacji wniosków na posiedzeniu ustalając ich pierwszeństwo do zawarcia umowy z MTBS ze względu na interes społeczności lokalnej i/lub interes MTBS. Posiedzenie jest ważne jeżeli bierze w nim udział co najmniej 2/3 składu KK. Kwalifikacja odbywa się w terminie związania wnioskiem. Wyniki kwalifikacji zatwierdza Zarząd MTBS.
4. KK lub odpowiednio do procedury Zarząd MTBS, niezwłocznie zawiadamia zakwalifikowany do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego podmiot o decyzji Zarządu MTBS, warunkach i terminie zawarcia umowy.
5. W przypadku rezygnacji podmiotu, o którym mowa w ust. 4, z zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, umowa jest zawierana z kolejnym podmiotem znajdującym się na liście kwalifikacyjnej lub decyzją Zarządu MTBS lokal, którego miała dotyczyć wyłączony zostaje z trybu ograniczonego/zamkniętego.

§ 3b

1. Wszczęcie procedury w trybie otwartym rozpoczyna się od procedury naboru osób/podmiotów chętnych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Procedurę prowadzi Komisja Kwalifikacyjna (KK) powołana przez Zarząd MTBS. W powołaniu KK poza składem osobowym ustalone zostają jej zadania i kompetencje.
2. KK podejmuje decyzje na posiedzeniach. Posiedzenie KK jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej 2/3 jej składu. Posiedzenia i ustalenia KK są

protokołowane, a decyzje podejmowane zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów, głos Przewodniczącego KK jest decydujący.

3. Procedura naboru osób chętnych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych prowadzona jest:

1) w przypadku lokali zasiedlanych po raz pierwszy przez MTBS :

a) poprzez publiczne ogłoszenie, dokonane w prasie lokalnej i na stronie internetowej MTBS oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie MTBS, o rozpoczęciu naboru ze wskazaniem

- w ogłoszeniu na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń w siedzibie MTBS :

- adresu nieruchomości, ilości, wielkości i położenia lokali,
- rodzaju partycypacji, o którym mowa w § 2 ust. 2,
- wielkości kwoty partycypacji,
- miejsca udostępnienia istotnych warunków umowy ws. partycypacji i obowiązującego wzoru wniosku o zawarcie umowy,
- miejsca udostępnienia procedury zawierania umów ws. partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych lub regulaminu wynajmu,
- terminu i miejsca złożenia wniosku,
- skutków złożenia wniosku niezgodnego ze wzorem lub po terminie,
- sposobu kontaktu z wnioskodawcami,

- w ogłoszeniu w prasie lokalnej:

- adresu nieruchomości, ilości i wielkości lokali,
- rodzaju partycypacji, o którym mowa w § 2 ust. 2,
- terminie i miejscu złożenia wniosku o zawarcie umowy partycypacji w kosztach budowy tych lokali,
- miejsca udostępnienia pozostałych informacji wymaganych dla ogłoszeń na stronie internetowej i w siedzibie MTBS.

lub

b) w trybie mieszanym obejmującym nabór dokonywany poprzez ogłoszenie publiczne oraz nabór spośród osób znajdujących się w bazie oczekujących na zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo zawarcie umowy najmu lub wskazania najemcy lokalu mieszkalnego,

zgodnie z decyzją Zarządu Spółki,

2) w przypadku lokali zasiedlanych po raz kolejny ze zmianą partycypanta lub wprowadzeniem zasad partycypacji:

a) spośród osób znajdujących się w bazie danych osób oczekujących na zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego MTBS lub

b) w trybie ogłoszenia publicznego określonym w pkt. 1) lub

c) w trybie mieszanym łączącym tryb określony w ppkt. a i b, zgodnie z decyzją Zarządu Spółki.

§ 4

1. W przypadku prowadzenia naboru w trybie ogłoszenia publicznego osoby chętne do zawarcia umowy w sprawie partycypacji składają wnioski zgodne z wzorem udostępnionym przez MTBS w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o wszczęciu naboru.
2. Pracodawcy lub inne osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. a mogą składać więcej niż jeden wniosek, z tym że każdy z wniosków składany jest na jeden lokal. W przypadku złożenia wniosku niezgodnego ze wzorem zostanie pozostawiony bez rozpatrzenia.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w § 2 ust. 2 pkt. b może zostać partycypantem wyłącznie jednego lokalu i składa jeden wniosek, jednak wniosek może obejmować więcej niż jeden lokal pod warunkiem, iż we wniosku zostanie określony lokal podstawowy i lokale rezerwowe. W przypadku złożenia wniosku niezgodnego ze wzorem zostanie on pozostawiony bez rozpatrzenia.
4. Każdy złożony wniosek otrzyma indywidualny numer identyfikacyjny, który zostanie umieszczony również na potwierdzeniu jego złożenia (np. na kopii wniosku).

§ 5

1. Po upływie terminu na składanie wniosków w trybie publicznego ogłoszenia KK dokona wstępnej weryfikacji wniosków oceniając spełnianie warunków określonych w § 4 regulaminu i sporządza w układzie alfabetycznym listę złożonych wniosków.
2. Po ustaleniu listy złożonych wniosków KK przystępuje do rozpatrzenia wniosków sporządzając pisemne ich zestawienie z określeniem pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem.
3. Przy określaniu pierwszeństwa KK bierze pod uwagę następujące kryteria:
 - a) interes MTBS w zamieszkaniu osób wskazanych jako przyszli najemcy ze względu na posiadane przez nie kwalifikacje lub rodzaj wykonywanej pracy zawodowej,
 - b) posiadanie stałych dochodów i ich wielkości przez osoby przyszłych partycypantów i najemców,
 - c) posiadanie zdolności finansowej umożliwiającej utrzymanie mieszkania przez osoby przyszłych najemców i osiągnięcie przez nich łącznie z osobami zgłaszanymi do wspólnego zamieszkania średniomiesięcznego dochodu umożliwiającego terminową płatność czynszu najmu.
4. KK rozpatruje wnioski na posiedzeniach, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty ustalenia listy złożonych wniosków.
5. Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej KK tworzy listę podstawową osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali, której wielkość odpowiada ilości oddawanych do użytkowania lokali mieszkalnych oraz listę rezerwową.
6. KK, we wskazany we wniosku sposób kontaktu, dokona zawiadomienia osób, których wnioski zostały ujęte na liście rezerwowej o wyniku postępowania.

- kwalifikacyjnego dotyczącego jego wniosku oraz o prawie wniesienia odwołania w terminie 7 dni od dnia otrzymania powyższego zawiadomienia.
7. Odwołania od decyzji KK rozpatruje Zarząd Spółki. Decyzje Zarządu Spółki są ostateczne. KK, we wskazanym we wniosku sposobie kontaktu, powiadomi osoby, które złożyły odwołania od decyzji Zarząd Spółki.
 8. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych zatwierdza uchwałą Zarząd Spółki po rozpatrzeniu odwołań. KK, we wskazanym we wniosku sposobie kontaktu, dokona zawiadomienia osób, których wnioski zostały ujęte na ww. liście. Lista ostateczna stanowi podstawę do podjęcia czynności celem zawarcia umowy.
 9. W przypadku rezygnacji osób z listy podstawowej MTBS powiadamia (we wskazanym we wniosku sposobie kontaktu) kolejne osoby, które znajdują się na liście rezerwowej o ich wpisaniu na listę podstawową.
 10. Osoby, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. b ujęte na liście złożonych wniosków, które nie zostały zakwalifikowane na listę podstawową zostaną umieszczone w bazie danych osób oczekujących na zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu i jego najmu, jeżeli złożą stosowne oświadczenie na wniosku i zobowiążą się do jego corocznej aktualizacji.
 11. Baza danych osób oczekujących na zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy prowadzona jest na następujących zasadach:
 - a) baza stanowi rejestr danych osobowych osób oczekujących na zawarcie umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu i jego najmu i obejmuje dane podane we wniosku o zawarcie ww. umowy,
 - b) baza prowadzona jest w formie elektronicznej przez wyznaczoną przez Zarząd Spółki komórkę organizacyjną,
 - c) wnioski stanowiące podstawę wpisu do bazy przechowywane są przez okres 5 lat, lecz nie dłużej niż do dnia usunięcia z bazy danych na podstawie pkt. d,
 - d) aktualizacja danych umieszczonych w bazie dokonywana jest corocznie – do 30 marca, przez osoby oczekujące na zawarcie umowy lub na wezwanie MTBS, po bezskutecznym upływie terminu na aktualizację niezaktualizowane dane zostają usunięte z bazy,
 - e) aktualizacja może być dokonana w formie pisemnej lub mailowo.

§ 6

1. W przypadku zasiedlania lokali w trybie naboru spośród osób znajdujących się w bazie danych osób oczekujących na zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych nie dokonuje się publicznego ogłoszenia o jego wszczęciu.
2. KK dokona wyboru z bazy danych osób, które deklarowały chęć zawarcia umowy w sprawie partycypacji na taką samą kategorię lokalu mieszkalnego jak objęte naborem.
3. KK dokona, we wskazanym we wniosku sposobie kontaktu, zawiadomienia osób zakwalifikowanych o prowadzonym naborze i możliwości udziału w nim. W naborze biorą udział osoby, które w terminie 3 dni od dnia otrzymania

- zawiadomienia potwierdzą, w formie pisemnej lub mailowo, wolę brania w nim udziału. Oświadczenia złożone po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.
4. W przypadku złożenia mniejszej ilości oświadczeń, o których mowa w ust. 3 niż ilość lokali, na które mają być zawarte umowy, KK dokonuje naboru uzupełniającego stosując odpowiednio procedurę określoną w ust. 2-3.
 5. Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej KK tworzy listę podstawową osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali, której wielkości odpowiada ilość oddawanych do użytkowania lokali mieszkalnych oraz listę rezerwową.
 6. KK, we wskazany we wniosku sposób kontaktu, dokona zawiadomienia osób, których wnioski zostały ujęte na liście rezerwowej o wyniku postępowania kwalifikacyjnego dotyczącego jego wniosku oraz o prawie wniesienia odwołania w terminie 7 dni od dnia otrzymania powyższego zawiadomienia.
 7. Odwołania od decyzji KK rozpatruje Zarząd Spółki. Decyzje Zarządu Spółki są ostateczne. KK, we wskazany we wniosku sposób kontaktu, powiadomi osoby, które złożyły odwołania od decyzji Zarządu Spółki.
 8. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych zatwierdza uchwałą Zarząd Spółki po rozpatrzeniu odwołań. KK, we wskazany we wniosku sposób kontaktu, dokona zawiadomienia osób, których wnioski zostały ujęte na ww. liście. Lista ostateczna stanowi podstawę do podjęcia czynności celem zawarcia umowy.
 9. W przypadku rezygnacji osób z listy podstawowej MTBS powiadamia (we wskazany we wniosku sposób kontaktu) kolejne osoby, które znajdują się na liście rezerwowej o ich wpisaniu na listę podstawową.

§ 7

1. Umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych zawierane z osobami fizycznymi wnoszącymi partycypację w celu zawarcia umowy najmu lokalu, w którego kosztach budowy partycypują powinny określać w szczególności tryb zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, sposób i termin udokumentowania spełnienia kryterium określone w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa i określonych niniejszym regulaminem. Wzór umowy wymaga zatwierdzenia przez Zarząd MTBS.
2. Umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych zawierane z pracodawcami lub innymi uprawnionymi podmiotami mającymi interes w uzyskaniu prawa najmu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie powinny w szczególności określać sposób rozliczenia partycypacji w kosztach budowy lokali oraz zasady wskazywania osób do zawarcia umowy najmu. Wzór umowy wymaga zatwierdzenia przez Zarząd MTBS.
3. Pracodawcy, a także inne uprawnione podmioty mające interes w uzyskaniu prawa najmu lokali mieszkalnych przez wskazane osoby trzecie, które zawarły umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych mogą bez zgody MTBS dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców. W pozostałych przypadkach

cesja praw i obowiązków z umowy partycypacji jest możliwa jedynie po uzyskaniu zgody MTBS udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Wykreślono.
2. Wysokość kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wniesionej przez osoby fizyczne, które będą najemcami tego lokalu wynosi nie więcej niż 30% kosztów budowy tego lokalu.
3. Wysokość partycypacji ustalana jest:
 - a) Dla lokali mieszkalnych zasiedlanych po raz pierwszy - w umowie partycypacji, a jej wysokość uzależniona jest od przyjętego stopnia udziału w kosztach budowy lokalu mieszkalnego,
 - b) dla lokali mieszkalnych zasiedlanych ponownie ze zmianą partycypanta lub wprowadzeniem zasad partycypacji - w umowie partycypacji, a jej wysokość uzależniona jest od wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego i daty oddania do użytku lokalu mieszkalnego, z tym że dla lokali zasiedlanych z wprowadzeniem zasad partycypacji oblicza się ją z odpowiednim zastosowaniem wzoru wskazanego w art. 29a ust. 3 Ustawy, z tym, że „P_z” zastępuje się „P_w”, a w miejsce dotychczasowego „P_w” wpisuje się „P” oznaczające kwotę partycypacji ustaloną według zasad jakie by obowiązywały w dniu zasiedlania lokalu po raz pierwszy, przy czym do obliczeń przyjmuje się wskaźniki ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku nie wcześniejsze niż obowiązujące począwszy od IV kwartału 1998 r.
4. Zarząd MTBS jest uprawniony przed wszczęciem procedury naboru chętnych do zawarcia umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 3 lit. b) wyłączyć lokal do zawarcia umowy najmu bez partycypacji w kosztach jego budowy.

IV. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, w których dysponentami prawa najmu są partycypanci.

§ 9

1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane podmiotom wskazanym w § 2 ust. 2 lit. a - w zakresie dotyczącym pracodawców niebędących osobami fizycznymi, którzy wynajmują lokale w celu ich udostępnienia swoim pracownikom z ograniczeniami wynikającymi z art. 30a ust. 3 i art. 30b Ustawy, § 2 ust. 2 lit. b, c z przeznaczeniem na realizację celów tam wskazanych oraz e, a także osobom fizycznym wskazanym przez pozostałe podmioty będące partycypantami.
2. Lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego MTBS, wybudowane 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 wynajmowane osobom fizycznym, które w dniu objęcia lokalu spełniają kryteria określone w Ustawie, opisane w § 10a Regulaminu.

3. W przypadku, gdy umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego została zawarta z pracodawcą lub osobą mającą interes w uzyskaniu prawa najmu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie osobą, MTBS odmówi zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą wskazaną przez partycypanta, jeżeli nie spełni ona warunków, o których mowa w ust. 1. Pracodawca lub inna osoba mająca interes w uzyskaniu lokalu przez osobę trzecią uprawniona jest do wskazania innej osoby fizycznej spełniającej kryteria, o których mowa w ust. 1.
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 nie spełnia ona kryteriów, o których mowa w ust. 1 umowa partycypacji zostaje wypowiedziana przez MTBS ze skutkiem natychmiastowym. Kwota wpłaconej partycypacji podlega zwrotowi na warunkach określonych w umowie partycypacji.
5. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Zasady pobierania i zwrotu kaucji reguluje § 14 Regulaminu.

V. Zasady zawierania umów najmu nie objętych obowiązkiem wnoszenia partycypacji w kosztach budowy lokalu.

§ 10

1. MTBS może wynająć lokal mieszkalny :
 - 1) Powiatowi, gminie, jednoosobowej spółce gminnej lub związkowi międzygminnemu w jednym z celów wskazanych w art. 30a ust. 1 Ustawy,
 - 2) Organizacji pożytku publicznego w jednym z celów wskazanych w art. 30a ust. 2 Ustawy,
 - 3) Osobie fizycznej na zasadach określonych w § 10a -§ 16.
2. Do umów najmu zawieranych z podmiotami wymienionymi w ust. 1 pkt. 1-2 ma zastosowanie § 14.

§ 10a

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób mieszkaniowy MTBS może być zawarta z osobą fizyczną przy spełnieniu poniższych warunków:
 - 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytuły prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, z tym, że MTBS 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 towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy

wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1 lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b, nie przekracza 1,5 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż:

- a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej ilości osób,
- 3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w przypadkach innych niż wskazane w pkt. 2 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 domowym - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,4.
2. 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 mowa 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.

§ 11

1. Procedura zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, z wyłączeniem przypadków wskazanych w § 13 i § 17, prowadzona jest w trybie otwartym lub w trybie ograniczonym. Tryb ograniczony może być stosowany wyłącznie do podmiotów wymienionych w § 10 ust. 1 pkt. 1 i 2.

2. Decyzję o wszczęciu procedury podejmuje Zarząd MTBS, określając w jakim trybie jest ona prowadzona, a w przypadku trybu ograniczonego zamkniętego - które podmioty obejmuje.

§ 11a

1. Wszczęcie procedury w trybie ograniczonym może nastąpić wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia poniższych warunków:
 - a) złożenia przez podmiot/y z kategorii wymienionych w § 10 ust. 1 pkt. 1 i 2 wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych zawierających uzasadnienie dla jej zastosowania, w szczególności wskazując interes lokalnej społeczności w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób ze względu na posiadane przez nie kwalifikacje lub ze względu na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej, lub też w celu zapobiegania bezdomności; podmiot składający wniosek ma obowiązek określić termin związania tym wnioskiem,
 - b) posiadania w zasobach MTBS, w okresie związania wnioskiem lokal który może zostać zasiedlony na podstawie umowy partycypacji.
2. Procedura, w przypadkach złożenia wniosków, o których mowa w ust. 1 lit. a przez więcej niż jeden podmiot, prowadzona jest przez Komisję Kwalifikacyjną (KK), powoływaną przez Zarząd MTBS, w pozostałych przypadkach decyzję podejmuje Zarząd MTBS.
3. KK dokonuje kwalifikacji wniosków na posiedzeniu ustalając ich pierwszeństwo do zawarcia umowy z MTBS ze względu na interes społeczności lokalnej i/lub interes MTBS. Posiedzenie jest ważne jeżeli bierze w nim udział co najmniej 2/3 składu KK. Kwalifikacja odbywa się w terminie związania wnioskiem. Wyniki kwalifikacji zatwierdza Zarząd MTBS.
4. KK lub odpowiednio do procedury Zarząd MTBS, niezwłocznie zawiadamia zakwalifikowany do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podmiot o decyzji Zarządu MTBS, warunkach i terminie zawarcia umowy.
5. W przypadku rezygnacji podmiotu, o którym mowa w ust. 4, z zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, umowa jest zawierana z kolejnym podmiotem znajdującym się na liście kwalifikacyjnej lub decyzją Zarządu MTBS lokal, którego miała dotyczyć wyłączony zostaje z trybu ograniczonego/zamkniętego.

§ 11b

1. Wszczęcie procedury w trybie otwartym rozpoczyna się od procedury naboru osób lub innych uprawnionych podmiotów (zwanych dalej osobami) chętnych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Procedurę prowadzi Komisja Kwalifikacyjna (KK) powołana przez Zarząd MTBS. W powołaniu KK poza składem osobowym ustalone zostają jej zadania i kompetencje.
2. KK podejmuje decyzje na posiedzeniach. Posiedzenie KK jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej 2/3 jego składu. Posiedzenia i ustalenia KK są protokołowane, a decyzje podejmowane zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów, głos Przewodniczącego KK jest decydujący.
3. Procedura naboru osób chętnych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych prowadzona jest :

1) w przypadku lokali zasiedlanych po raz pierwszy od ich wejścia do mieszkaniowego zasobu MTBS :

a) poprzez publiczne ogłoszenie, dokonane w prasie lokalnej i na stronie internetowej MTBS oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie MTBS, o rozpoczęciu naboru ze wskazaniem

- w ogłoszeniu na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń w siedzibie MTBS :

- adresu nieruchomości,
- ilości, wielkości i położenia lokali wraz z obowiązującymi normami ich zasiedlenia,
- miejsca udostępnienia istotnych warunków umowy najmu i obowiązującego wzoru wniosku o jej zawarcie oraz warunków dochodowych jakie muszą spełnić przyszli najemcy lokali, o których mowa w § 10 ust. 1 Regulaminu,
- miejsca udostępnienia procedury zawierania umów najmu lokali mieszkalnych lub regulaminu wynajmu,
- terminu i miejsca złożenia wniosku,
- skutków złożenia wniosku niezgodnego ze wzorem lub po terminie,
- sposobu kontaktu z wnioskodawcami,

- w ogłoszeniu w prasie lokalnej :

- adresu nieruchomości,
- ilości i wielkości lokali
- terminie i miejscu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu tych lokali,
- miejsca udostępnienia pozostałych informacji wymaganych dla ogłoszeń na stronie internetowej i w siedzibie MTBS.

lub

b) w trybie mieszanym obejmującym nabór dokonywany poprzez ogłoszenie publiczne oraz nabór spośród osób znajdujących się w bazie oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,

zgodnie z decyzją Zarządu Spółki.

2) w przypadku lokali zasiedlanych po raz kolejny po ich wejściu do mieszkaniowego zasobu MTBS :

a) spośród osób znajdujących się w bazie danych osób oczekujących na zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego MTBS lub

b) w trybie ogłoszenia publicznego określonym w pkt. 1) lub

c) w trybie mieszanym łączącym tryb określony w ppkt. a i b,

zgodnie z decyzją Zarządu Spółki.

4. Osoby chętne do zawarcia umowy najmu składają wnioski zgodne ze wzorem udostępnionym przez MTBS w terminie wskazanym w ogłoszeniu o wszczęciu naboru.

5. Osoba fizyczna ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego zobowiązana jest złożyć wraz z wnioskiem deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

6. 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 MTBS, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości tych dodatków.
7. Jedna osoba fizyczna może zostać najemcą wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego i składa jeden wniosek, jednak wniosek może obejmować więcej niż jeden lokal pod warunkiem, iż we wniosku zostanie określony lokal podstawowy i lokale rezerwowe. W przypadku złożenia wniosku niezgodnego ze wzorem zostanie on pozostawiony bez rozpatrzenia. Osoba inna niż osoba fizyczna może być najemcą więcej niż jednego lokalu i na każdy lokal składa odrębny wniosek.

§ 12

1. Po upływie terminu na składanie KK dokona weryfikacji złożonych wniosków pod względem spełnienia warunków określonych w § 10 regulaminu i ustali listę złożonych wniosków.
2. Po ustaleniu listy złożonych wniosków KP przystępuje do rozpatrzenia wniosków sporządzając pisemne ich zestawienie z określeniem pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem.
3. Przy określaniu pierwszeństwa KK bierze pod uwagę następujące kryteria :
 - a) Interes MTBS w zamieszkaniu osób wskazanych jako przyszli najemcy ze względu na posiadane przez nie kwalifikacje lub rodzaj wykonywanej pracy zawodowej,
 - b) posiadanie stałych dochodów przez osoby przyszłych najemców,
 - c) posiadanie zdolności finansowej umożliwiającej utrzymanie mieszkania przez przyszłych najemców i osiąganie przez nich łącznie z osobami zgłaszanymi do wspólnego zamieszkania średniomiesięcznego dochodu umożliwiającego terminową płatność czynszu najmu,
 - d) kolejność złożenia wniosku,Decyzja o zastosowaniu poszczególnych kryteriów i wadze im przyznanej podejmowana jest każdorazowo przy wszczęciu procedury naboru.
4. KK rozpatruje wnioski na posiedzeniach, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty ustalenia listy złożonych wniosków.
5. Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej KK tworzy listę podstawową osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, której wielkość odpowiada ilości oddawanych do użytkowania lokali mieszkalnych oraz listę rezerwową .
6. KK, we wskazany we wniosku sposób kontaktu, dokona zawiadomienia osób, których wnioski zostały ujęte na liście rezerwowej o wyniku postępowania kwalifikacyjnego dotyczącego jego wniosku oraz o prawie wniesienia odwołania w terminie 7 dni od dnia otrzymania powyższego.
7. Odwołania od decyzji KK rozpatruje Zarząd Spółki. Decyzje Zarządu Spółki są ostateczne. KK, we wskazany we wniosku sposób kontaktu, powiadomi osoby, które złożyły odwołania od decyzji Zarządu Spółki.

8. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych zatwierdza uchwałą Zarząd Spółki po rozpatrzeniu odwołań. KK, we wskazany we wniosku sposób kontaktu, dokona zawiadomienia osób, których wnioski zostały ujęte na ww. liście. Lista ostateczna stanowi podstawę do podjęcia czynności celem zawarcia umowy.
9. W przypadku rezygnacji osób z listy podstawowej MTBS powiadamia (we wskazany we wniosku sposób kontaktu) kolejne osoby, które znajdują się na liście rezerwowej o ich wpisaniu na listę podstawową.
10. Osoby, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. d ujęte na liście złożonych wniosków, które nie zostały zakwalifikowane na listę podstawową zostaną umieszczone w bazie danych osób oczekujących na zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, jeżeli złożą stosowne oświadczenie na wniosku i zobowiążą się do jego corocznej aktualizacji.
11. Baza danych osób oczekujących na zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych prowadzona jest na zasadach określonych w § 5 ust. 11.

§ 13

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych, bez przeprowadzenia procedury nabory, o której mowa w § 11, mogą być zawarte z:
 - a) z osobami faktycznie mieszkającymi z najemcą, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zamieszkującymi z najemcą co najmniej 3 lata przed dniem jego śmierci, o ile nie występuje zadłużenie z tytułu należności związanych z korzystaniem z lokalu,
 - b) z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu i w okresie zamieszkiwania w nim ustała przyczyna będąca podstawą zakończenia najmu, o ile nie występuje zadłużenie z tytułu należności związanych z korzystaniem z lokalu,
 - c) z osobami faktycznie mieszkającymi z najemcą, które pozostały w lokalu po rozwiązaniu najmu i opuszczenia go przez jego najemcę, zamieszkującymi z najemcą co najmniej 3 lata przed dniem rozwiązania najmu, o ile nie występuje zadłużenie z tytułu należności związanych z korzystaniem z lokalu.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 powinny spełniać warunki określone w § 10, a wraz z wnioskiem o zawarcie umowy najmu złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania zgodnie § 11 ust. 5 i 6.
3. Wniosek o zawarcie umowy najmu rozpatrywany jest przez KK i wraz z opinią przedstawiany Zarządowi Spółki. Decyzję co do zawarcia umowy najmu podejmuje Zarząd Spółki.

§ 14

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja

zabezpieczająca nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Zarząd MTBS może odstąpić od pobrania kaucji zabezpieczającej w sytuacji, gdy:
 - a) lokal, którego umowa dotyczy jest lokalem dostosowanym do potrzeb do potrzeb osoby niepełnosprawnej i jest on wynajmowany osobie niepełnosprawnej lub, gdy wśród osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym znajduje się osoba niepełnosprawna,
 - b) trudna sytuacja materialna lub życiowa przyszłego najemcy lub pozostałych osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym uniemożliwia wniesienie takiej kaucji bez uszczerbku dla zaspokojenia ich podstawowych potrzeb życiowych lub innych istotnych ich interesów
3. Zwrot zwaloryzowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia i wydania lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu z tym, że w przypadku wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu na podstawie § 15 ust. 3 zwrot kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętego przy pobieraniu kaucji, jednak nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.

§ 15

1. Niespełnienie warunków określonych w § 14 ust. 1 skutkuje wygaśnięciem prawa do zawarcia umowy najmu.
2. Złożenie przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą skutkuje rozwiązaniem najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, po rozwiązaniu najmu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić MTBS miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
3. Uzyskanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości skutkuje według wyboru MTBS wypowiedzeniem umowy najmu w całości lub w części dotyczącej czynszu.

§ 16

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na wzorcu umowy obowiązującym po jego zatwierdzeniu przez Zarząd Spółki na dzień zawierania tej umowy.
2. Wydanie lokalu najemcy następuje na podstawie pisemnego protokołu, w którym strony umowy określają w szczególności stan techniczny lokalu oraz urządzeń i instalacji w nim się znajdujących.

VI. Zamiana lokali mieszkalnych.

§ 17

1. Dopuszcza się wzajemną zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób MTBS, a w uzasadnionych przypadkach między najemcą lokalu wchodzącego w zasób mieszkaniowy MTBS, a najemcą lokalu komunalnego, spółdzielczego lub posiadaczem lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego.
2. Zamiana może być dokonana przy odpowiednim stosowaniu wymogów określonych dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu.
3. Decyzję o zamianach lokali mieszkalnych podejmuje każdorazowo Zarząd Spółki.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 18

1. W stosunku do osób fizycznych będących stronami umów o partycypację na lokale mieszkalne oddane do eksploatacji do 31.12.2007 r., a zawartych przed datą wejścia w życie niniejszego regulaminu stosuje się dotychczasowe zasady, przy czym na pisemny wniosek najemcy takiego lokalu mieszkalnego dopuszcza się możliwość zastania jednocześnie partycypantem i najemcą.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, Aktem założycielskim spółki, przepisami Ustawy rozstrzyga Rada Nadzorcza Towarzystwa.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników.

Regulamin został przyjęty uchwałą nr 1/ZW/2025 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 28 stycznia 2025 roku.