



Załącznik do uchwały Zarządu
nr ~~3/108~~/2020 z dnia ~~11.08~~ 2020 r.

Zasady i tryb zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem w zasobie mieszkaniowym Towarzystwa 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.

Ilekróć 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, z uwzględnieniem przepisów art. 30 ust. 4a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego,



- 5) partycypancie – należy przez to rozumieć osobę z którą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. zawarło 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 lub wskazania 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, powołaną uchwałą Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

§ 3.

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

- 1) Aktu założycielskiego, tekst jednolity z dn. 11.10.2019 r. akt notarialny rep. A 4234/2019,
- 2) Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 3) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) Ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych,
- 5) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny,
- 6) Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej.

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:
 - 1) osobami fizycznymi, które będą najemcami lokali mieszkalnych,
 - 2) pracodawcami działającym w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników,
 - 3) osobami mającymi interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie.
2. Procentowy udział kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu oraz szacowany koszt budowy 1 m² powierzchni lokalu dla poszczególnych inwestycji określa Zarząd w ogłoszeniu o naborze.
3. Podmioty, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, występując z wnioskiem o zawarcie umowy partycypacji i umowy najmu lokalu wskazują najemców, którzy muszą spełniać warunki określone w § 5.



§ 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,
 - 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 i 2a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
 - 3) łączny dochód gospodarstwa domowego przed dniem zawarcia umowy najmu nie jest niższy niż:
 - 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 mazowieckim, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz współczynnika 0,5.
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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
4. Z zawarciem umowy najmu związany jest obowiązek wpłacenia 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.

5. Umowa najmu z osobami fizycznymi może być zawarta jeżeli osoby te spełniają warunki, o których mowa w ust. 1 - 4 niniejszego paragrafu na dzień zawarcia umowy najmu. Na potwierdzenie spełnienia warunków przyszedł najemca zobowiązany jest przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania oraz raport Biura Informacji Kredytowej od wszystkich osób, które będą tworzyć gospodarstwo domowe, nie starszy niż 3 miesiące poprzedzające datę podpisania umowy.

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 prasowe, ogłoszenie w siedzibie Spółki, przekazanie właściwym w sprawach polityki lokalowej jednostkom organizacyjnym jednostek samorządu terytorialnego, na których obszarze realizowana jest inwestycja, a także na stronach internetowych Spółki, informacje dotyczące, co najmniej:
 - 1) lokalizacji, planowanej ilości i rodzajach lokali mieszkalnych i innych, budowanych przez Spółkę oraz o przewidywanych terminach oddania ich do objęcia,
 - 2) miejsca i terminu, w ciągu którego winny być składane wnioski o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Spółki realizowanych w trakcie inwestycji,
 - 3) proponowanych warunków partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych,
 - 4) kryteriach, 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.

§ 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 z właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wszystkie osoby, które będą tworzyć gospodarstwo domowe,
 - 4) raporty z Biura Informacji Kredytowej od wszystkich osób, które będą tworzyć gospodarstwo domowe, nie starsze niż 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku,
 - 5) zestawienie miesięcznych obciążeń gospodarstwa domowego,
 - 6) informację o warunkach mieszkaniowych,



- 7) oświadczenie wyrażające zgodę na przetwarzanie danych osobowych dla potrzeb związanych z postępowaniem kwalifikacyjnym i zawarciem umów,
 - 8) adres do korespondencji oraz adres email.
2. Każdy wniosek otrzymuje, z uwzględnieniem kolejności jego otrzymania, odpowiedni numer porządkowy. Informacja o numerze porządkowym jest przekazywana wnioskodawcy.
 3. Z uwzględnieniem numerów porządkowych poszczególnych wniosków, Zarząd sporządza listę osób ubiegających się o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego.
 4. Listę, o której mowa w ust. 3, Zarząd podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki, a także na stronach internetowych Spółki. Zarząd informuje, że obecność na liście 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.
2. Komisja Kwalifikacyjna składa się z co najmniej trzech 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) przedstawiciele Spółki wskazani przez Zarząd;
 - 2) osoba wskazana przez właściwą w sprawach polityki lokalowej jednostkę organizacyjną Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy;
 - 3) osoba wskazana przez jednostkę samorządu terytorialnego, na obszarze którego Spółka realizuje inwestycję.
5. Członkiem Komisji Kwalifikacyjnej nie może być członek Rady Nadzorczej.

§9.

1. Z uwzględnieniem liczby osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 7 ust. 3, Zarząd ustala termin rozpatrzenia przez Komisję Kwalifikacyjną wniosków tych osób oraz termin sporządzenia przez Komisję Kwalifikacyjną listy osób zakwalifikowanych do zawarcia ze Spółką umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego (Listy Podstawowej) i listy osób spełniających kryteria, a które nie znalazły się na Liście Podstawowej (Listy Rezerwowej). 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 zd. 1.
2. 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 zd. 1.



§ 10.

1. Wnioski nie zawierające elementów określonych w § 7 ust. 1 oraz nie spełniające kryteriów określonych w § 5, Komisja Kwalifikacyjna odrzuca.
2. Lista Podstawowa i Lista Rezerwowa tworzone są przez Komisję Kwalifikacyjną. W przypadku większej liczby wniosków niż liczba lokali, przeprowadza się losowanie, zgodnie z Regulaminem określonym przez Zarząd.
3. Listę Podstawową i Rezerwową podaje się do publicznej wiadomości. § 7 ust. 4 stosuje się odpowiednio. Osoby, które znalazły się na Liście Podstawowej albo na Liście Rezerwowej zawiadamia się niezwłocznie listem poleconym.

§ 11.

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

§ 12.

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. W przypadku niemożności zawarcia z jakichkolwiek powodów umowy partycypacji i 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.
3. Jeżeli liczba osób znajdujących się na Liście Podstawowej, z uwzględnieniem ust. 2, jest mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach realizowanej inwestycji, Zarząd może, przeprowadzić uzupełniające postępowanie kwalifikacyjne.

§ 13.

Osoby zakwalifikowane do zawarcia umów partycypacji wybierają lokale mieszkalne oraz zawierają umowy partycypacji zgodnie z kolejnością wynikającą ze sporządzonych przez Komisję Kwalifikacyjną List Podstawowej i Rezerwowej.



**IV. POSTĘPOWANIE KWALIFIKACYJNE – LOKALE ZWALNIANE PRZEZ
DOTYCHCZASOWYCH NAJEMCÓW**

§ 14.

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 przekazanie właściwej w sprawach polityki lokalowej jednostce organizacyjnej jednostki samorządu terytorialnego, na których obszarze znajduje się lokal.
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 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 partycypacji i umowy najmu lokalu mieszkalnego nie zobowiązuje Spółki do zawarcia umowy w zakresie zgodnym ze złożonym wnioskiem,
 - 6) terminu zakończenia prac Komisji Kwalifikacyjnej i wyboru najemcy.
3. Do prac Komisji Kwalifikacyjnej stosuje się odpowiednio zasady określone w § 8-13.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15.

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

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

PREZES ZARZĄDU
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.
Piotr Jaworski

