

**Zasady i tryb wyboru najemców lokali mieszkalnych inwestycji
przy ul. Derkaczy w Warszawie**

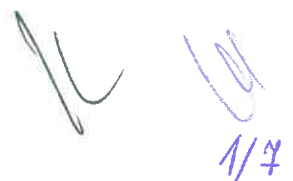
§ 1

1. Niniejszy dokument określa zasady i tryb wyboru najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Derkaczy w Warszawie, który został zrealizowany w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego.
2. Najemcy lokali mieszkalnych nie będą partycypować w kosztach ich budowy.
3. TBS Warszawa Południe sp. z o.o. przeprowadzi kampanię informacyjną o naborze m.in. w pojazdach warszawskiego transportu publicznego.

§ 2

Ilekróć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

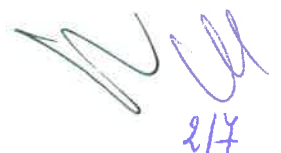
- 1) Spółce – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.;
- 2) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.;
- 3) Radę Nadzorczą – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.;
- 4) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) uzyskiwane w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego;
- 5) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania; do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w instytucjach, o których mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną rozpatrującą wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu, powoływaną uchwałą Zarządu;
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304);
- 8) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu i ubiega się o najem lokalu mieszkalnego;



- 9) wniosku – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z załącznikami;
- 10) kategorii lokalu – należy przez to rozumieć grupę lokali o takiej samej liczbie pokoi albo lokali dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową o takiej samej liczbie pokoi;
- 11) osoba z dysfunkcją narządu ruchu – należy przez to rozumieć osobę o ograniczonej sprawności ruchowej, poruszającą się na wózku inwalidzkim lub przy pomocy balkonika lub chodzika;
- 12) KPO - należy przez to rozumieć finansowe wsparcie udzielone w ramach planu rozwojowego;
- 13) lokal – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku przy ul. Derkaczy w Warszawie.

§ 3

1. Spółka może wynająć lokal, wnioskodawcy, którego gospodarstwo domowe spełnia następujące warunki:
 - 1) członkowie gospodarstwa domowego w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 2) łączny dochód gospodarstwa domowego nie jest niższy niż dochód liczony w sposób określony w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy, przy zastosowaniu wskaźnika 0,4 zgodnie z § 51 ust. 2 Aktu założycielskiego Spółki.
2. Wnioskodawca składa w wyznaczonym przez Spółkę terminie i miejscu wniosek na ogłoszonym wzorze wraz z wymaganymi załącznikami, tj. w szczególności:
 - 1) deklaracją o dochodach gospodarstwa domowego;
 - 2) zaświadczeniem właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku;
 - 3) dokumentem potwierdzającym wysokość składki zdrowotnej zapłaconej przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, w szczególności deklarację PIT-11 za rok poprzedzający rok złożenia wniosku;
 - 4) oświadczeniem dotyczącym posiadania lub nieposiadania tytułów prawnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 złożone przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania. Przy czym w przypadku posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, wnioskodawca i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania złożą oświadczenie, że do dnia zawarcia umowy najmu wyzbędą się posiadanego tytułu prawnego.
3. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, dokumentów, które należy dołączyć do deklaracji 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.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłacenie przez osobę zakwalifikowaną do najmu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Prawa i obowiązki najemcy oraz wynajmującego zostaną szczegółowo uregulowane w umowie najmu. Lokal może być wykorzystywany jedynie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy i osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania. Umowa najmu będzie przewidywała w szczególności zakaz podnajmu lokalu, zakaz udostępniania go osobom trzecim bez zgody Spółki oraz obowiązek uzyskania zgody Spółki na dokonywanie wszelkich zmian i ulepszeń w lokalu. Umowa zostanie zawarta na czas określony 9 lat.

§ 4

1. Zarząd podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o prowadzonym naborze poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółki, na stronie internetowej Spółki, oraz przekazanie do Urzędów Dzielnicy m.st. Warszawy i do Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy. Ogłoszenie o naborze zawiera co najmniej następujące informacje:
 - 1) lokalizację inwestycji, liczbę lokali z podziałem na kategorie (1,2,3,4 – pokojowe oraz lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych 1,2 3-pokojowe), przewidywany termin oddania lokali do użytkowania oraz wysokość stawki czynszu za 1m²;
 - 2) miejsce i termin składania wniosków o najem wraz z informacją, że termin zostanie zachowany jeżeli wniosek wpłynie do Spółki przed jego upływem;
 - 3) kryteria, których spełnienie jest warunkiem zawarcia umowy najmu;
 - 4) czas na jaki zostanie zawarta umowa najmu;
 - 5) wzmiankę o braku obowiązku Spółki do zawarcia umowy, pomimo złożenia wniosku i spełnienia kryteriów.
2. Wzór wniosku 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 będą listy polecone na adres do korespondencji wskazany we wniosku.
4. Wnioskodawca oraz osoby znajdujące we wspólnym gospodarstwie domowym w trakcie prowadzonego naboru mogą złożyć wyłącznie jeden wniosek określając kategorie lokalu, o którego najem się ubiegają.


3/7

§ 5

1. Wniosek powinien zawierać, dokumenty wskazane w § 3 ust. 2, a także:
 - 1) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
 - 2) oznaczenie wyboru konkretnej kategorii lokalu;
 - 3) informację o ewentualnej dysfunkcji narządu ruchu członka gospodarstwa domowego – w takim przypadku należy dołączyć dokumenty potwierdzające stan zdrowia (orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź równoważnym, a w przypadku gdy osoba nie ma orzeczenia o niepełnosprawności – zaświadczenie lekarskie);
 - 4) adres do korespondencji oraz adres email;
 - 5) oświadczenie wyrażające zgodę na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem kwalifikacyjnym i zawarciem umów.
 - 6) w przypadku, gdy wnioskodawca jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy – pisemną informację potwierdzającą ten tytuł wydaną przez podmiot zarządzający lokalem.
2. Każdy wniosek otrzymuje numer porządkowy, z uwzględnieniem kolejności jego wpływu. Informacja o numerze porządkowym jest przekazywana wnioskodawcy.
3. Zarząd sporządza listę wnioskodawców z podziałem na kategorie lokali, z uwzględnieniem numerów porządkowych poszczególnych wniosków, które zostały złożone w terminie.
4. Zanonimizowaną listę wnioskodawców Zarząd podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki, a także na stronach internetowych Spółki.
5. Umieszczenie na liście wnioskodawców nie zobowiązuje Spółki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami znajdującymi się na liście.

§ 6

1. Wnioski rozpatrywane są przez Komisję Kwalifikacyjną.
2. Komisja Kwalifikacyjna składa się z 3-5 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) 1 osoba wskazana przez Biuro Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy;
 - 2) 1 osoba wskazana przez burmistrza dzielnicy Wawer z Wydziału Zasobów Lokalowych;
 - 3) pozostałe osoby wskazane przez Zarząd.
5. Członkiem Komisji Kwalifikacyjnej nie może być wnioskodawca, członek gospodarstwa domowego ani członek Zarządu i Rady Nadzorczej.



Handwritten signature and date 4/7.

§ 7

1. Zarząd ustala termin rozpatrzenia wniosków osób, znajdujących się na liście wnioskodawców oraz termin sporządzenia listy osób zakwalifikowanych do zawarcia ze Spółką 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 kategorie lokali.
2. Informację o terminie rozpatrzenia wniosków oraz o terminie sporządzenia Listy Podstawowej oraz Listy Rezerwowej podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki, a także na stronach internetowych Spółki.
3. Z ważnych powodów Zarząd może zmienić terminy, o których mowa w ust. 1. Informację o zmianie terminów podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Spółki, a także na stronach internetowych Spółki.
4. W rozpatrywaniu wniosków nie mogą brać udziału członkowie Komisji Kwalifikacyjnej, którzy pozostają z wnioskodawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności członka Komisji. Członkowie Komisji Kwalifikacyjnej składają pisemne oświadczenia w tej sprawie, po zapoznaniu się z listą wnioskodawców.
5. W przypadku zaistnienia przesłanek, o których mowa w ust. 4, wniosek podlega rozpatrzeniu przez Komisję Kwalifikacyjną bez udziału członka, który podlegał wyłączeniu.
6. Jeżeli na skutek złożenia oświadczeń liczba członków Komisji Kwalifikacyjnej będzie mniejsza niż 3, Zarząd wskazuje inny skład Komisji Kwalifikacyjnej.

§ 8

1. Komisja Kwalifikacyjna odrzuca wnioski niekompletne lub niespełniające warunków.
2. Komisja Kwalifikacyjna sporządza Listę Podstawową i Listę Rezerwową.
3. Listę Podstawową i Rezerwową podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki, a także na stronach internetowych Spółki.

§ 9

1. W pierwszej kolejności na Liście Podstawowej oraz Liście Rezerwowej umieszcza się wnioskodawców, którzy są najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, na zasadach określonych w umowie, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym tacy wnioskodawcy są zobowiązani po otrzymaniu wskazania do najmu lokalu TBS, o którym mowa w § 13 ust. 1 rozwiązać umowę najmu zajmowanego lokalu. Osoba ta zobowiązana jest opróżnić i przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym zarządcy lokalu w ciągu miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu lokalu TBS.
2. W dalszej kolejności na Liście Podstawowej oraz Liście Rezerwowej umieszcza się wnioskodawców według dochodu gospodarstwa domowego, poczynając od wnioskodawców

5/7

o najniższych średnich dochodach gospodarstwa domowego na osobę w odniesieniu do danej kategorii lokalu.

3. W przypadku gdy o najem w tej samej kategorii lokalu będzie ubiegał się więcej niż jeden wnioskodawca spełniający warunki, o których mowa w ust. 1, kolejność na Listach wyznacza zasada określona w ust. 2.
4. W przypadku, gdy o najem będą ubiegali się wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na osobę jest taki sam, pierwszeństwo będzie miał ten wnioskodawca, który jako pierwszy złożył wniosek.
5. Lokal dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową może zostać wynajęty wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym przynajmniej jedna osoba jest osobą z dysfunkcją narządu ruchu.

§ 10

1. W terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości Listy Podstawowej i Rezerwowej osobom znajdującym się na liście wnioskodawców, a które nie znalazły się na Liście Podstawowej bądź na Liście Rezerwowej przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin zostaje zachowany jeżeli odwołanie wpłynie do Spółki przed jego upływem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w terminie 21 dni od dnia złożenia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca rozpatrzenia odwołania jest ostateczna.
3. Zarząd zawiadamia pisemnie Komisję Kwalifikacyjną oraz osoby, które złożyły odwołanie, o treści uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej jego rozpatrzenia, w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 11

1. Po rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą odwołań lub po upływie terminu na wniesienie odwołań w przypadku ich braku, Komisja Kwalifikacyjna sporządza ostateczną Listę Podstawową wraz z przyporządkowanymi numerami lokali zgodnie z ust. 2 -3, oraz ostateczną Listę Rezerwową.
2. Lokale przyporządkowywane są do osób umieszczonych na ostatecznej Liście podstawowej w drodze losowania przeprowadzonego przez Komisję Kwalifikacyjną w obecności notariusza.
3. Losowanie odbywa się w ten sposób, że Członek Komisji Kwalifikacyjnej losuje jedną kartę z urny, w której umieszczone zostaną uprzednio numery lokali danej kategorii i odczytuje zapisany na niej numer ewidencyjny lokalu. Losowanie lokali odbywa się w kolejności wynikającej z umieszczenia wniosków na ostatecznej Liście Podstawowej. Numer przyporządkowanego lokalu zostaje umieszczony na ostatecznej Liście Podstawowej.
4. Ostateczna Lista Podstawowa z przyporządkowanym numerem lokalu oraz ostateczna Lista Rezerwowa podawana jest do publicznej wiadomości. Przepis § 5 ust. 4 stosuje się odpowiednio.



6/7

5. Jeżeli liczba wnioskodawców znajdujących się na Liście Podstawowej, jest mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Derkaczy, Zarząd przeprowadza uzupełniające postępowanie kwalifikacyjne, zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszego Regulaminu.

§ 12

1. Zarząd przekazuje do Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy Listy, o których mowa w § 11 ust. 4, zawierające dane wnioskodawców niezbędne do wydania wskazania.
2. Wskazań do najmu lokali mieszkalnych zgodnie z Listami, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Dyrektor Biura Polityki Lokalowej lub jego Zastępca.
3. W przypadku gdy wnioskodawcy wyrażą chęć zamiany między sobą przydzielonych lokali Dyrektor Biura Polityki Lokalowej lub jego Zastępca może zmienić we wskazaniu przydzielony lokal w ramach danej kategorii lokali.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do sytuacji, w której w budynku pozostaną wolne lokale mieszkalne. W takiej sytuacji wnioskodawca występuje do Dyrektora Biura Polityki Lokalowej, wskazując lokal do zamiany.
5. Jeżeli w sytuacji wskazanej w ust. 4, więcej niż jeden wnioskodawca zakwalifikowany do najmu wskaże ten sam lokal, to Dyrektor Biura Polityki Lokalowej lub jego Zastępca wskazuje do najmu osobę według kolejności wynikającej z List, o których mowa w § 12 ust. 1.
6. W sytuacji gdy umowa najmu lokalu mieszkalnego nie zostanie zawarta z osobą znajdującą się na ostatecznej Liście Podstawowej, w szczególności w przypadku rezygnacji tej osoby z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub w przypadku niewpłacenia kaucji we wskazanym terminie, oferta zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest kierowana do pierwszej z osób z ostatecznej Listy Rezerwowej dla danej kategorii.

DIREKTOR
BIURA POLITYKI LOKALOWEJ

Marek Goluch



