

**REGULAMIN KWALIFIKACJI NAJEMCÓW**  
**lokali mieszkalnych**  
**Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o. o.**

**§1**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o. o. w Bielawie (zwanej dalej TBS) wynajmuje lokale mieszkalne będące własnością Spółki w oparciu o następujące grupy posiadanego zasobu mieszkaniowego:

- a) Lokale mieszkalne będące własnością Spółki, które zostały wybudowane bez finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego (zwanego dalej BGK);
- b) Lokale mieszkalne będące własnością Spółki, które zostały wybudowane z finansowym wsparciem BGK.

**§2**

1. Lokale mieszkalne o których mowa w **§1 lit. a)** wynajmowane są na czas nieoznaczony i może to nastąpić na rzecz osób fizycznych nie posiadających tytułu prawnego do lokalu na terenie Gminy Bielawa, a także na terenie gmin w powiatach sąsiadujących z powiatem dzierzoniowskim, które w okresie pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wymaganego wniosku udokumentują, że średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi:
  - 1) Nie mniej niż 100% i nie przekracza 350% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
  - 2) Nie mniej niż 75% i nie przekracza 210% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:
  - 1) Byłemu najemcy lokalu, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu uiszczającemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, w przypadku gdy ustaną przesłanki określone w ustawie uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu oraz po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec TBS;
  - 2) Osobom pozostałym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej ostatnich pięciu lat;
  - 3) Osobom, które zamierzają wymienić lokal na mniejszy, których zobowiązanie wobec TBS nie przekracza trzech miesięcznych okresów płatności i które przekażą lokal TBS zgodnie z art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2021r. (zwana dalej uopl);
  - 4) Osobom, wskazanym przez Komisję Kwalifikacji Najemców (zwanej dalej Komisją) do zawarcia umowy najmu lokalu, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalu na własny koszt;
  - 5) osobom deklarującym oddanie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy do dyspozycji Gminy
- ~~3. Dokonując wyboru wnioskodawców wskazanych do najmu lokali Komisja stosuje zasadę, że w przypadku ubiegania się o dany lokal w pierwszej kolejności lokal otrzymuje wnioskodawca z największym osobowo gospodarstwem domowym, a w przypadku takiej samej ilości wskazanych osób pierwszeństwo służy wnioskodawcom, którzy w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania wykazali najmniejszą powierzchnię użytkową lokalu przypadającą na osobę.~~
3. Dokonując wyboru wnioskodawców wskazanych do najmu lokali Komisja stosuje zasadę, że w przypadku ubiegania się o dany lokal w pierwszej kolejności lokal otrzymuje wnioskodawca deklarujący oddanie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy do dyspozycji Gminy, w przypadku kiedy będzie więcej niż jedno gospodarstwo domowe

chcące oddać lokal do dyspozycji Gminy lub nie ma takich wnioskodawców, lokal wskazuje się największemu osobowo gospodarstwu domowemu, a w przypadku takiej samej ilości wskazanych osób pierwszeństwo służy wnioskodawcom, którzy w dotychczasowym miejscu zamieszkania wykazali najmniejszą powierzchnię użytkową przypadającą na osobę.”

4. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu mieszkalnego zobowiązane są do złożenia wymaganego wniosku wraz z załącznikami.
5. Nie złożenie wniosku w określonym terminie podanym do publicznej wiadomości skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.
6. W przypadku złożenia wniosku w wyznaczonym terminie niezawierającego wszystkich informacji wynikających z wniosku oraz niezbędnych dokumentów umożliwiających stwierdzenie spełniania warunków i kryteriów określonych w Regulaminie, wnioskodawca zostanie wezwany do uzupełnienia wniosku w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania.
7. TBS sporządza i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie informacji w swojej siedzibie oraz na stronie internetowej wykazy wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia po wpłacie kaucji albo lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy wraz z terminem składania wniosków.
8. TBS przeprowadzi weryfikację złożonych wniosków w oparciu o Regulamin i przedłoży wykaz wnioskodawców zakwalifikowanych do rozpatrzenia na dany lokal na posiedzeniu Komisji.
9. TBS najpóźniej w następnym dniu roboczym po posiedzeniu Komisji zamieszcza na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie oraz na stronie internetowej informację o osobach, którym wskazano do najmu lokale mieszkalne.
10. Ustala się następujące kryteria do stosowania przy dokonywaniu wyboru wnioskodawców do najmu lokali mieszkalnych:
  - 1) Lokale położone na parterze lub I piętrze budynku podlegają w pierwszej kolejności wynajęciu wnioskodawcom, którzy w swoim gospodarstwie domowym wykazują osoby z orzeczeniem o niepełnosprawności narządu ruchu skutkujące niemożnością swobodnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji;
  - 2) Powierzchnia użytkowa wskazanego do najmu lokalu osobie stanowiącej jednoosobowe gospodarstwo domowe nie może przekroczyć 30,00 m<sup>2</sup>, a w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 20,00 m<sup>2</sup> na osobę, [z zastrzeżeniem ust. 13](#)
11. Termin składania odwołań dotyczących wskazań do najmu lokali mieszkalnych wynosi 7 dni od dnia, w którym zamieszczono informację, o której mowa w ust. 9 dotyczącą określonego lokalu.
12. Odwołania od rozstrzygnięć Komisji rozpatruje Zarząd TBS w obecności przedstawiciela Zgromadzenia Wspólników w terminie 14 dni od dnia wniesienia odwołania.
13. [W przypadku dwukrotnej \(następującej po sobie kolejno\), bezskutecznej kwalifikacji do najmu tego samego lokalu mieszkalnego, Komisja może, przy ocenie wniosków w kolejnych naborach, odstąpić od kryterium powierzchni, określonego w ust. 10 pkt 2\).](#)

### §3

1. Lokale mieszkalne o których mowa w **§1 lit. b)** wynajmowane są na czas nieoznaczony i może to nastąpić na rzecz:
  - 1) osób fizycznych w oparciu o art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (zwanej dalej ustawą);
  - 2) powiatu, gminy, jednoosobowej spółki gminnej lub związkowi międzygminnemu w oparciu o art. 30a i 30b ustawy.
2. Przy ustalaniu listy osób wytypowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o którym

mowa w ust. 1 pkt. 1) będą miały zastosowanie następujące kryteria dodatkowe:

- 1) Wysokość dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego, który na dzień składania wniosku nie może być niższy od kwoty stanowiącej 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) Wysokość dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego, który na dzień składania wniosku nie może być niższy od kwoty stanowiącej 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:
- 1) Byłemu najemcy lokalu, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu uiszczającemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, w przypadku gdy ustaną przesłanki określone w ustawie uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu oraz po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec TBS;
  - 2) Osobom pozostałym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej ostatnich pięciu lat;
  - 3) Osobom, które zamierzają wymienić lokal na mniejszy, których zobowiązanie wobec TBS nie przekracza trzech miesięcznych okresów płatności i które przekażą lokal TBS zgodnie z art. 6e ustawy uopl;
  - 4) Osobom, wskazanym przez Komisję do zawarcia umowy najmu lokalu, które posiadają zapewnienie o udziale w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (partycypacja) na zasadach opisanych w ustawie;
  - 5) osobom deklarującym oddanie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy do dyspozycji Gminy
4. Komisja i TBS procedują wskazania lokali wskazanych w ust. 1 w oparciu o zapisy zawarte w §2 ust. 3-9, ust. 10. pkt. 1), ust. 11-12.
5. Powierzchnia użytkowa wskazanego do najmu lokalu osobie stanowiącej jednoosobowe gospodarstwo domowe nie może przekroczyć 45,00 m<sup>2</sup>, a w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 30,00 m<sup>2</sup> na osobę, z zastrzeżeniem ust. 7.
6. Przy ustalaniu listy osób wytypowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o którym mowa w ust. 1 pkt. 2) będą miały zastosowanie zapisy umowne między podmiotami.
7. W przypadku dwukrotnej (następującej po sobie kolejno), bezskutecznej kwalifikacji do najmu tego samego lokalu mieszkalnego, Komisja może, przy ocenie wniosków w kolejnych naborach, odstąpić od kryterium powierzchni, określonego w ust. 5

#### §4

1. Podpisanie umowy najmu z osobami wskazanymi w §2 ust. 2 pkt. 1-3 oraz w §3 ust. 3 pkt. 1-3 dokonuje Zarząd TBS bez uzyskiwania zgody Komisji.
2. TBS dokonuje zasiedlenia lokali mieszkalnych po podpisaniu umowy najmu.
3. Podpisanie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą wskazaną przez Komisję dla zasobu mieszkaniowego o którym mowa w §1 lit. a) uzależniona jest od wpłacenia, w terminie określonym przez TBS kaucji mieszkaniowej w wysokości do 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy zgodnie z przepisami ustawy uopl, chyba że TBS odstąpi od wpłacenia kaucji przez przyszłego najemcę.
4. Podpisanie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą wskazaną przez Komisję dla zasobu mieszkaniowego o którym mowa w §1 lit. b), posiadającą zapewnienie o udziale w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (partycypację) uzależniona jest od spełnienia w terminie określonym przez TBS następujących warunków:
  - 1) Powierzenia TBS pełnej kwoty partycypacji, zgodnie z postanowieniami umowy o partycypację;
  - 2) Wpłaceniu kaucji mieszkaniowej w wysokości do 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu zgodnie z ustawą uopl, chyba że TBS odstąpi od

wpłacenia kaucji przez przyszłego najemcę.

5. Termin podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego określa TBS.
6. Najemca zobowiązany jest objąć lokal mieszkalny niezwłocznie po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie po podpisaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego zameldować w nim na pobyt stały wszystkie osoby wyszczególnione w umowie najmu.

## §5

1. Komisja ze swojego grona wybiera Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego.
2. Przewodniczący kieruje pracami Komisji i reprezentuje ją na zewnątrz. Pod nieobecność Przewodniczącego Wiceprzewodniczący wykonuje czynności Przewodniczącego oraz korzysta z jego uprawnień, z wyłączeniem uprawnienia wskazanego w pkt. 8.
3. Komisja obraduje na posiedzeniach, w zależności od potrzeb zgłoszonych przez TBS.
4. Posiedzenia Komisji odbywają się w siedzibie TBS lub przy pomocy środków komunikowania się na odległość (w formie online).
5. Posiedzenia Komisji uznaje się za ważne zwołane w przypadku, gdy uczestniczy w nim, co najmniej dwóch członków, w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący.
6. Z posiedzeń Komisji sporządzany jest protokół, zawierający podjęte decyzje, do którego dołączana jest list obecności członków Komisji oraz sporządzone przez Komisję listy wskazań przyszłych najemców.
7. Decyzje w sprawach należących do kompetencji Komisji zapadają zwykłą większością głosów.
8. Każdy z członków Komisji dysponuje jednym głosem, przy czym w przypadku oddania równej liczby głosów, głos Przewodniczącego liczy się podwójnie.
9. Członkiem Komisji nie może być osoba wchodząca w skład organu TBS.
10. Członek Komisji zobowiązany jest do wstrzymania się od rozpatrywania wniosku w przypadku pozostawania z wnioskodawcą w stosunku prawnym lub faktycznym, który mógłby budzić wątpliwości, co do bezstronności lub, co do którego mogłaby powstać wątpliwość, że wynik postępowania kwalifikacyjnego ma wpływ na prawa lub obowiązki członka Komisji, jego małżonka, krewnych lub powinowatych.
11. Sprawowanie funkcji członka Komisji jest bezpłatne.

## §6

W zakresie nieunormowanym niniejszym regulaminem znajdują zastosowanie przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 2) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.

Do postępowań kwalifikacyjnych wszczętych w 2025 roku, a nie zakończonych wskazaniem przyszłego najemcy przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy Regulaminu zmienianego niniejszą uchwałą, w brzmieniu przez nią nadanym.