

Załącznik: Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej

## REGULAMIN KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ

### Słowniczek

Ileć w niniejszym Regulaminie jest mowa o: -----

1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy *Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej*; -----
2. **PTBS / Spółce** – należy przez to rozumieć Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Poznaniu; -----
3. **Komisji Kwalifikacyjnej / Komisji** – należy przez to rozumieć komisję działającą w Spółce, w celu realizacji zadań, określonych w § 2 Regulaminu; -----
4. **Umowie Spółki** – należy przez to rozumieć umowę spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Poznaniu; -----
5. **Lokalu Mieszkalnym / Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w zasobach Spółki; -----
6. **Liście Podstawowej** – należy przez to rozumieć listę osób fizycznych oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego z zasobów nie objętych programami mieszkaniowymi, sporządzaną przez PTBS, -----
7. **Liście Indywidualnej** – należy przez to rozumieć, sporządzaną przez Komisję Kwalifikacyjną, listę osób fizycznych zakwalifikowanych do danego programu mieszkaniowego i oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego, nie będące Listą Indywidualną Partycypantów; -----
8. **Liście Indywidualnej Partycypantów** – należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do danego programu mieszkaniowego, sporządzaną przez Komisję Kwalifikacyjną w odniesieniu do programów mieszkaniowych, w ramach których Komisja ustala kolejność zawarcia Umów Partycypacji i przydziału Lokali na podstawie pierwszeństwa przyznanego Partycypantom w ramach odpowiednich regulaminów programów mieszkaniowych; -----
9. **Liście / Listach** – należy przez to rozumieć Listę Podstawową lub/i Listę Indywidualną lub/i Listę Indywidualną Partycypantów; -----
10. **Najemcy** - należy przez to rozumieć osobę, która zawarła ze Spółką umowę najmu Lokalu Mieszkalnego; -----
11. **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą; -----
12. **Umowie Partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie Partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą; -----
13. **Partycypancie** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z PTBS Umowę Partycypacji. -----

### Tytuł I

#### § 1

#### Przedmiot regulacji

Niniejszy Regulamin określa kryteria przydziału oraz tryb przyznawania Lokali Mieszkalnych stanowiących zasoby Spółki, w oparciu o przepisy: -----

- a) ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2015 r., poz. 2071 t.j. ze zm.), – dalej jako „ustawa o TBS”, -----
- b) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 t.j. ze zm.), -----
- c) ustawy z dnia 23 września 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r., poz. 380 t.j. ze zm.), -----

d) Umowy Spółki. -----

## Tytuł II

### Komisja Kwalifikacyjna ds. najmu Lokali Mieszkalnych

#### § 2

#### Zadania Komisji

1. W celu realizacji zadań, związanych z kwalifikacją osób do zawarcia z PTBS Umów Partycypacji, umów najmu oraz przydziałem Lokali Mieszkalnych a także innych zadań określonych w postanowieniach niniejszego Regulaminu, w Spółce powołuje się Komisję Kwalifikacyjną. -----
2. Komisja przy realizacji swoich zadań kieruje się: -----
  - a) zapisami Umowy Spółki, -----
  - b) postanowieniami umowy o współdziałaniu zawartej z właściwą gminą na podstawie art. 31 ustawy o TBS - dalej jako „Umowa z gminą”,-----
  - c) postanowieniami niniejszego Regulaminu,-----
  - d) postanowieniami właściwych regulaminów dotyczących zasobów lokalowych, w tym regulaminów programów mieszkaniowych,-----
  - e) postanowieniami innych aktów wewnętrznych obowiązujących w Spółce zatwierdzonych uchwałami Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz -----
  - f) przepisami powszechnie obowiązującego prawa.-----
3. Obowiązek informowania Komisji o treści obowiązujących aktów wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 lit. a) – e), mających wpływ na realizację zadań przez Komisję, spoczywa na Zarządzie Spółki. -----

#### § 3

#### Powoływanie członków Komisji

1. Komisja składa się od 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków, przy czym: -----
  - a) Miastu Poznań przysługuje uprawnienie do wskazania co najmniej 2 (dwóch) członków Komisji; -----
  - b) innym gminom, na których terenie znajdują się zasoby Spółki przysługuje uprawnienie do wskazania po 1 (jednym) członku Komisji;-----
  - c) PTBS przysługuje uprawnienie do wskazania 1 (jednego) członka Komisji.-----
2. Powołanie i odwołanie członka Komisji następuje na mocy pisemnego oświadczenia podmiotu uprawnionego do wskazania, kierowanego do Zarządu Spółki.-----
3. Członek Komisji może zostać odwołany przez podmiot, który go wskazał w każdej chwili.-----
4. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład organów Spółki.-----
5. 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.-----
6. W sytuacji, gdy członek Komisji nie może czasowo sprawować swojej funkcji, podmiot uprawniony do jego powołania wyznacza następcę na okres jego nieobecności.-----

#### § 4

#### Wybór Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Komisji

1. Komisja spośród swoich członków powołuje Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza. -----
2. Przewodniczący kieruje pracami Komisji i reprezentuje ją na zewnątrz. Pod nieobecność Przewodniczącego pracami Komisji kieruje Wiceprzewodniczący, nie nabywając przy tym

szczególnych uprawnień nadanych Przewodniczącemu postanowieniami § 6 ust. 2 niniejszego regulaminu. -----

3. Do zadań Sekretarza należy formalne przygotowanie posiedzeń Komisji, przygotowanie materiałów i dokumentów, a ponadto sporządzanie protokołu z posiedzeń Komisji. -----

## § 5

### Posiedzenia Komisji

1. Komisja obraduje na posiedzeniach, w zależności od potrzeb, zgłoszonych przez Spółkę.-----
2. Posiedzenia Komisji odbywają się w siedzibie Spółki.-----
3. Posiedzenie uważa się za ważne zwołane w przypadku, gdy uczestniczy w nim, co najmniej trzech członków Komisji, w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący.-----
4. Z posiedzeń Komisji sporządzany jest protokół, zawierający podjęte decyzje, do którego dołączana jest lista obecności członków Komisji oraz sporządzone przez Komisję Listy. -----
5. Dokumenty, o których mowa w ust. 4 archiwizowane są w księdze protokołów Komisji i udostępniane do wglądu organom Spółki na ich żądanie.-----
6. Księga protokołów znajduje się w siedzibie PTBS.-----

## § 6

### Decyzje Komisji

1. Decyzje w sprawach należących do kompetencji Komisji zapadają zwykłą większością głosów.
2. Każdy z członków Komisji dysponuje jednym głosem, przy czym w przypadku oddania równej liczby głosów, głos Przewodniczącego liczy się podwójnie. -----
3. Pozytywna decyzja Komisji nie rodzi zobowiązania Zarządu Spółki do zawarcia umowy najmu lokalu. Zawarcie umowy najmu nie nastąpi w szczególności w przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę kryteriów do zawarcia umowy najmu określonych w ustawie o TBS oraz we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu lokalowego, w tym w regulaminie programu mieszkaniowego.-----
4. Osoby ubiegające się o najem Lokalu Mieszkalnego w zasobach Spółki mogą składać odwołania od decyzji Komisji. Odwołania składa się do Rady Nadzorczej, do wiadomości Komisji Kwalifikacyjnej, w ciągu 7 dni od otrzymania decyzji.-----
5. Rada Nadzorcza Spółki rozpatruje odwołania na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej. W sytuacji, gdy nie jest możliwe rozpatrzenie odwołania na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej – odwołanie jest rozpatrywane na kolejnym posiedzeniu Rady. -----
6. Decyzje Rady Nadzorczej dotyczące odwołań są ostateczne. -----

## Tytuł III

### Przydział Lokali Mieszkalnych

## § 7

### Kryteria przydziału Lokali Mieszkalnych – zasady ogólne

1. Komisja może przydzielić Lokal Mieszkalny lub zakwalifikować osobę do danego programu mieszkaniowego w celu zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych lub osoby przez nią wskazanej. -----
2. Kryteria przydziału Lokali Mieszkalnych lub kryteria kwalifikacji do danego programu mieszkaniowego określają ustawa o TBS oraz obowiązujące w Spółce właściwe regulaminy dotyczące zasobów lokalowych, w tym regulaminy programów mieszkaniowych. -----
3. Potwierdzenie spełniania kryteriów przydziału Lokalu Mieszkalnego lub kwalifikacji do danego programu mieszkaniowego spoczywa na wnioskodawcy i podlega weryfikacji przez Komisję, z zastrzeżeniem postanowień § 10. -----

## § 8

**Składanie wniosków**

1. Zarząd Spółki podaje do publicznej wiadomości informację o przyjmowaniu wniosków o przydział Lokalu Mieszkalnego lub o prowadzeniu naboru do danego programu mieszkaniowego w formie ogłoszenia.-----
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 publikowane jest co najmniej jednokrotnie w prasie o zasięgu lokalnym, na stronie internetowej PTBS, oraz wywieszane w siedzibie Spółki na tablicy ogłoszeń. -----
3. Wnioski wpływające do Spółki są ewidencjonowane przez PTBS zgodnie z kolejnością ich wpływu oraz oznaczane kolejnym numerem oraz datą i godziną wpływu do Spółki. -----
4. Zarząd Spółki może w każdej chwili wstrzymać przyjmowanie wniosków o przydział Lokalu Mieszkalnego lub prowadzenie naboru do danego programu mieszkaniowego poprzez ogłoszenie publikowane w sposób, określony w ust. 2, wraz z podaniem przyczyny wstrzymania. -----
5. Zarząd Spółki nie może wstrzymać przyjmowania wniosków o przydział Lokalu Mieszkalnego, jeżeli w ramach zasobów Spółki występują Lokale niezasiedlone, a na prowadzonych przez Spółkę Listach nie znajdują się osoby oczekujące. -----
6. Zarząd Spółki nie może wstrzymać przyjmowania wniosków do danego programu mieszkaniowego, jeżeli w ramach zasobów Spółki objętych tym programem występują Lokale niezasiedlone, a na prowadzonych przez Spółkę Listach Indywidualnych dotyczących danego programu nie znajdują się osoby oczekujące.-----

## § 9

**Listy osób oczekujących**

1. W Spółce prowadzi się:-----
  - 1) Listę osób fizycznych oczekujących na przydział Lokalu Mieszkalnego – Lista Podstawowa;-----
  - 2) Listy osób fizycznych, które zadeklarowały udział w danym programie mieszkaniowym realizowanym przez Spółkę, odrębnie dla każdego programu, nie będące Listami Indywidualnymi Partycypantów – Listy Indywidualne;-----
  - 3) Listy podmiotów, które zadeklarowały chęć zawarcia umowy Partycypacji w ramach danego programu mieszkaniowego realizowanego przez Spółkę, w ramach którego Komisja ustala kolejność zawarcia Umów Partycypacji i przydziału Lokali na podstawie pierwszeństwa przyznanego Partycypantom, odrębnie dla każdego programu – Listy Indywidualne Partycypantów. Wpisowi na Listę Indywidualną Partycypantów nie podlegają podmioty, wskazane w § 10 niniejszego Regulaminu.-----
2. Dla określonego programu mieszkaniowego prowadzi się Listę Indywidualną lub Listę Indywidualną Partycypantów.-----
3. Osoba fizyczna, która zostanie wpisana na więcej niż jedną Listę, będzie uprawniona do objęcia wyłącznie jednego Lokalu Mieszkalnego.-----
4. Listy sporządzone przez Komisję Kwalifikacyjną podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń PTBS. O terminie wywieszenia Listy Spółka zawiadamia na stronie internetowej PTBS. -----
5. Wpisanie na Listę nie rodzi zobowiązania PTBS do zawarcia umowy najmu Lokalu. Zawarcie umowy najmu nie nastąpi w szczególności w przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę lub osobę przez niego wskazaną, kryteriów do zawarcia umowy najmu określonych w ustawie o TBS oraz we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu lokalowego, w tym w regulaminie programu mieszkaniowego.-----

## § 10

### Uprawnienia szczególne

1. W odniesieniu do wszystkich Lokali, Miasto Poznań przysługuje pierwszeństwo w zakresie zawarcia z PTBS Umowy Partycypacji:-----
  - a) dotyczących Lokali, których nie będzie Najemcą, działając w celu zapewnienia Lokali Mieszkalnych wskazanym przez Miasto Najemcom,-----
  - b) dotyczących Lokali, których będzie Najemcą, działając w celu podnajmowania Lokali Mieszkalnych osobom fizycznym,-----
 szczegółowo uregulowane w Umowie z gminą. -----
2. W przypadku nie skorzystania przez Miasto Poznań z uprawnień, o których mowa w ust. 1, pierwszeństwo w zakresie zawarcia Umowy Partycypacji z PTBS w odniesieniu do danego Lokalu i zawarcia umowy najmu z PTBS przysługuje organizacjom pożytku publicznego działającym w celu: -----
  - 1) prowadzenia w Lokalu mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub -----
  - 2) ulokowania w Lokalu placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci,-----
 o ile właściwy regulamin dotyczący zasobu lokalowego, w tym regulamin programu mieszkaniowego przewiduje możliwość zawarcia Umowy Partycypacji z organizacją pożytku publicznego. Z prawa pierwszeństwa mogą skorzystać organizacje pożytku publicznego, które uprzednio wyraziły zainteresowanie objęciem Lokalu w zasobie Spółki.-----
3. W przypadku skorzystania przez Miasto Poznań z uprawnień, o którym mowa w ust. 1, w celu określonym w ust. 1 lit a), Komisja przydziela Lokal Mieszkalny Najemcy wskazanemu i zweryfikowanemu przez Miasto Poznań.-----
4. W przypadku skorzystania przez Miasto Poznań z uprawnień, o którym mowa w ust. 1, w celu określonym w ust. 1 lit b) Komisja nie dokonuje kwalifikacji osób do objęcia Lokalu. ----
5. W przypadku skorzystania przez organizację pożytku publicznego z uprawnień, o którym mowa w ust. 2, Komisja nie dokonuje kwalifikacji osób do objęcia Lokalu. -----
6. W przypadku nie skorzystania przez osoby uprawnione, o których mowa w ust. 1 i 2 z posiadanego prawa pierwszeństwa do zawarcia Umowy partycypacji, w odniesieniu do pierwszego zasiedlenia Lokalu lub powtórnego zasiedlenia Lokalu Mieszkalnego, w przypadku gdy nastąpiło rozwiązanie Umowy Partycypacji, Komisja do objęcia Lokalu kwalifikuje osoby, zgodnie z postanowieniami odpowiednio § 11, 12 lub 13 Regulaminu. -----

## § 11

### Lista Podstawowa

1. W przypadku Listy Podstawowej o kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia wniosku. -----
2. Wnioski o przydział Lokalu osobom fizycznym, wpisanym na Listę Podstawową rozpatrywane są przez Komisję.-----
3. Komisja kwalifikując osoby fizyczne do objęcia Lokalu Mieszkalnego, rozpatruje wnioski, zawierające aktualne dane.-----
4. W przypadku, gdy ilość osób fizycznych ujęta na Liście Podstawowej jest większa niż ilość Lokali Mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia o przyznaniu Lokalu decyduje kolejność wpisu na Listę z zastrzeżeniem ust. 5. -----
5. Komisja kwalifikując osoby fizyczne do objęcia Lokalu Mieszkalnego stosuje następującą procedurę:-----

- 1) W przypadku pierwszego zasiedlenia Lokalu Mieszkalnego lub w przypadku zasiedlenia powtórnego, jeżeli w stosunku do Lokalu nastąpiło rozwiązanie dotychczasowej Umowy Partycypacji Komisja weryfikuje:-----
- a) termin złożenia przez wnioskodawcę wniosku o przydział Lokalu;-----
  - b) gotowość partycypowania w kosztach budowy Lokalu potwierdzoną pisemnie przez wnioskodawcę lub osobę wskazaną przez wnioskodawcę albo potwierdzoną przez pracownika PTBS w formie notatki służbowej z rozmowy telefonicznej z wnioskodawcą lub osobą wskazaną przez wnioskodawcę;-----
  - c) spełnianie przez wnioskodawcę kryteriów przydziału Lokali Mieszkalnych określonych w ustawie o TBS lub we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu lokalowego;-----
- przy czym w pierwszej kolejności Komisja rozpatruje wnioski osób, które dotyczą: -----
- wnioskodawcy zajmującego samodzielny lokal w zasobach komunalnych, w stosunku do którego, w momencie uzyskania Lokalu Mieszkalnego w zasobach PTBS, wyzbędzie się tytułu prawnego, pozostawiając lokal komunalny do dyspozycji gminy, -----
  - wnioskodawcy, który znajduje się w wyjątkowo trudnej udokumentowanej sytuacji mieszkaniowej i losowej, a który złożył uzasadnioną prośbę o wcześniejszy przydział Lokalu należącego do zasobów PTBS; -----
  - wnioskodawcy, który nie jest wpisany na Listę Podstawową, a zajmuje Lokal w zasobach PTBS w ramach programów mieszkaniowych i zadeklarował zamiar zmiany Lokalu, z którego dotychczas korzystał na Lokal w innych zasobach Spółki, pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji PTBS dotychczas zajmowanego Lokalu, przy czym w przypadku wniosku o zmianę Lokalu Mieszkalnego na większy rozpatrywane są wnioski osób nie posiadających zaległości wobec PTBS z tytułu opłat za korzystanie z Lokalu,-----
- 2) W odniesieniu do powtórnego zasiedlenia Lokalu Mieszkalnego, w przypadku gdy nie nastąpiło rozwiązanie Umowy Partycypacji Komisja weryfikuje spełnianie przez wskazanego przez uprawnionego Partycypanta, wnioskodawcę kryteriów przydziału Lokali Mieszkalnych określonych w ustawie o TBS lub we właściwym regulaminie dotyczącym zasobu lokalowego. -----
6. W razie stwierdzenia braków formalnych zaewidencjonowanego przez PTBS wniosku, Komisja jednokrotnie wzywa listem poleconym wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie 14 dni od dnia odebrania przez wnioskodawcę wezwania do uzupełnienia. Wezwanie uznaje się za odebrane w dacie powtórnego awizo.-----
7. Nie uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję skutkuje wykreśleniem wniosku z ewidencji PTBS. W razie zaistnienia przyczyn uniemożliwiających wnioskodawcy uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję z przyczyn nie leżących po stronie wnioskodawcy wniosek może zostać przywrócony do ewidencji PTBS.-----
8. Wniosek, który w wyniku weryfikacji Komisji Kwalifikacyjnej zostanie uznany za niespełniający kryteriów określonych w ustawie o TBS lub we właściwych regulaminach dotyczących zasobów lokalowych, w tym w regulaminach programów mieszkaniowych, podlega odrzuceniu.-----

## § 12

### Listy Indywidualne

1. Wnioski o przydział Lokalu podlegające wpisowi na Listy Indywidualne – prowadzone odrębnie dla każdego z programów mieszkaniowych realizowanych przez Spółkę - rozpatrywane są przez Komisję.-----

2. O kolejności wpisu na Listę Indywidualną może decydować ilość punktów przyznanych przez Komisję poszczególnym, zweryfikowanym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji przyjętymi we właściwych regulaminach programów mieszkaniowych lub pierwszeństwo wynikające z postanowień właściwych regulaminów programów mieszkaniowych.-----
3. Komisja kwalifikując osoby do wpisania na Listy Indywidualne osób fizycznych stosuje następującą procedurę:-----
  - 1) rozpatruje wnioski, zawierające aktualne dane, spełniające wymogi określone we właściwych regulaminach programów mieszkaniowych, przy czym w pierwszej kolejności rozpatrywane są wnioski osób, które dotyczą:-----
    - wnioskodawcy zajmującego samodzielny lokal w zasobach komunalnych, w stosunku do którego, w momencie uzyskania Lokalu Mieszkalnego w zasobach PTBS, wyzbędzie się tytułu prawnego, pozostawiając lokal komunalny do dyspozycji gminy,-
    - wnioskodawcy, który zajmuje Lokal w zasobach PTBS w ramach programów mieszkaniowych i zadeklarował zamiar zmiany Lokalu, z którego dotychczas korzystał na Lokal w innych zasobach Spółki, pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji PTBS dotychczas zajmowanego Lokalu, przy czym w przypadku wniosku o zmianę Lokalu Mieszkalnego na większy rozpatrywane są wnioski osób nie posiadających zaległości wobec PTBS z tytułu opłat za korzystanie z Lokalu,-----
  - 2) o kolejności wpisu wniosku na daną Listę Indywidualną decyduje liczba przyznanych punktów lub pierwszeństwo wynikające z postanowień właściwego regulaminu programu mieszkaniowego. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów lub mieszczą się w tej samej grupie pierwszeństwa o kolejności wpisu na Listę Indywidualną osób fizycznych decyduje kolejność złożenia wniosku,-----
4. kolejność wpisu na Listę Indywidualną decyduje o kolejności przydziału Lokali Mieszkalnych w ramach programu mieszkaniowego w danej lokalizacji.-----W razie stwierdzenia braków formalnych zaewidencjonowanego przez PTBS wniosku, Komisja jednokrotnie wzywa listem poleconym wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie 14 dni od dnia odebrania przez wnioskodawcę wezwania do uzupełnienia. Wezwanie uznaje się za odebrane w dacie powtórnego awizo.-----
5. Nie uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję skutkuje wykreśleniem wniosku z ewidencji PTBS. W razie zaistnienia przyczyn uniemożliwiających wnioskodawcy uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję z przyczyn nie leżących po stronie wnioskodawcy wniosek może zostać przywrócony do ewidencji PTBS.-----
6. Wniosek, który w wyniku weryfikacji Komisji Kwalifikacyjnej zostanie uznany za niespełniający kryteriów określonych we właściwych regulaminach programów mieszkaniowych, podlega odrzuceniu.-----
7. Wnioskodawcy, którym ze względu na ograniczoną liczbę Lokali Mieszkalnych w ramach danej inwestycji, zasobu lokalowego lub programu mieszkaniowego nie zostały przydzielone Lokale, zostaną wpisani na listę rezerwową do danej Listy Indywidualnej (dalej zwanej „Listą Rezerwową”) i będą uprawnieni do przydziału Lokalu w przypadku powtórnego zasiedlenia Lokali zwolnionych lub w przypadku rezygnacji przez osobę, której przydzielono Lokal Mieszkalny z zawarcia umowy najmu tego Lokalu. O kolejności wpisu wniosku na Listę Rezerwową decyduje liczba przyznanych punktów lub pierwszeństwo wynikające z postanowień właściwego regulaminu programu mieszkaniowego.-----
8. Wnioskodawcy, którzy zadeklarują zmianę Lokalu w ramach zasobów PTBS, mają możliwość złożenia wniosku o przydział Lokalu po upływie co najmniej 6 miesięcy od dnia utworzenia Listy Rezerwowej, pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji PTBS dotychczas zajmowanego Lokalu. W przypadku wniosku o zmianę Lokalu Mieszkalnego na większy

rozpatrywane są wnioski osób nie posiadających zaległości wobec PTBS z tytułu opłat za korzystanie z Lokalu.-----

9. Po zweryfikowaniu przez Komisję spełnienia wymogów określonych we właściwych regulaminach programów mieszkaniowych, wnioskodawca, o którym mowa w ust. 8 dopisywany jest na Listę Rezerwową według kolejności wynikającej z liczby uzyskanych punktów. Dopuszcza się odstępianie od wymogu spełnienia określonych kryteriów kwalifikujących do najmu w sytuacji, gdy zmiana Lokali Mieszkalnych dokonywana jest w ramach tego samego zasobu lokalowego lub programu mieszkaniowego.-----

### § 13

#### **Listy Indywidualne Partycypantów**

1. Wnioski o wpis na Listy Indywidualne Partycypantów – prowadzone odrębnie dla każdego z programów mieszkaniowych realizowanych przez Spółkę ewidencjonowane są przez Spółkę zgodnie z kolejnością wpływu.-----
2. W pierwszym etapie, po zweryfikowaniu uprawnień osoby do zawarcia Umowy Partycypacji wynikających z regulaminu programu mieszkaniowego, Komisja kwalifikuje wnioskodawców do zawarcia Umowy Partycypacji, na zasadach określonych we właściwym regulaminie programu mieszkaniowego i ustala kolejność wpisu na Listę Indywidualną Partycypantów.-----
3. W przypadku Partycypanta będącego osobą fizyczną składającą wniosek w celu uzyskania Lokalu, którego będzie Najemcą, Komisja w pierwszej kolejności rozpatruje wnioski osób, które dotyczą:-----
  - wnioskodawcy zajmującego samodzielny lokal w zasobach komunalnych, w stosunku do którego, w momencie uzyskania Lokalu Mieszkalnego w zasobach PTBS, wyzbędzie się tytułu prawnego, pozostawiając lokal komunalny do dyspozycji gminy,-----
  - wnioskodawcy, który zajmuje Lokal w zasobach PTBS w ramach programów mieszkaniowych i zadeklarował zamiar zmiany Lokalu, z którego dotychczas korzystał na Lokal w innych zasobach Spółki, pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji PTBS dotychczas zajmowanego Lokalu, przy czym w przypadku wniosku o zmianę Lokalu Mieszkalnego na większy rozpatrywane są wnioski osób nie posiadających zaległości wobec PTBS z tytułu opłat za korzystanie z Lokalu.-----
4. W drugim etapie Komisja weryfikuje spełnianie przez Najemcę, wskazanego przez uprawnionego Partycypanta, kryteriów przydziału Lokali Mieszkalnych określonych w ustawie o TBS lub we właściwym regulaminie dotyczącym programu mieszkaniowego.-----
5. W razie stwierdzenia braków formalnych w odniesieniu do wniosku Najemcy wskazanego przez Partycypanta, Komisja jednokrotnie wzywa listem poleconym wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie 14 dni od dnia odebrania przez wnioskodawcę wezwania do uzupełnienia braków. Wezwanie uznaje się za odebrane w dacie powtórnego awizo.-----
6. Nie uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję będzie skutkowało nieprzyznaniem Lokalu Najemcy wskazanemu przez Partycypanta.-----
7. W przypadku Partycypanta będącego osobą fizyczną składającą wniosek w celu uzyskania Lokalu, którego będzie Najemcą, nie uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję skutkuje wykreśleniem Partycypanta z Listy Indywidualnej Partycypantów. W razie zaistnienia przyczyn uniemożliwiających wnioskodawcy uzupełnienie braków w terminie wskazanym przez Komisję z przyczyn nie leżących po stronie wnioskodawcy wniosek może zostać przywrócony na Listę Partycypantów.-----
8. Postawienie osoby prawnej wpisanej na Listę Indywidualną osób prawnych w stan likwidacji, likwidacja lub ogłoszenie upadłości skutkuje wykreśleniem osoby prawnej z Listy.-----



## § 14

### Przydział Lokali

1. Przydział Lokalu w ramach właściwej Listy następuje zgodnie z postanowieniami właściwego regulaminu zasobu mieszkaniowego Spółki, w tym regulaminu programu mieszkaniowego.----
2. Przydział Lokalu następuje na podstawie wyboru dokonywanego przez osoby wpisane na Listy, zgodnie z kolejnością wpisu, przy czym wybór Lokalu dokonywany jest z puli Lokali Mieszkalnych zaproponowanych przez Spółkę.-----
3. W przypadku rezygnacji przez osobę fizyczną starającą się o objęcie Lokalu z prawa do najmu Lokalu zaproponowanego przez Spółkę z uwagi na wysokość kwoty Partycypacji lub lokalizację, Komisja nie uwzględnia wniosku danej osoby, pozostawionego na Liście na dotychczasowym miejscu, podczas podejmowania decyzji w sprawie kwalifikacji do najmu Lokali położonych w tej samej lokalizacji lub o zbliżonej wysokości kwoty Partycypacji, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5. -----
4. Dopuszcza się trzykrotną rezygnację przez osobę fizyczną z prawa do najmu Lokalu zaproponowanego przez Spółkę, z uwagi na wysokość kwoty Partycypacji lub lokalizację, jeżeli danej osobie zaproponowano Lokale w różnych lokalizacjach, pod rygorem skreślenia z Listy.-----
5. W przypadku złożenia przez osobę starającą się o objęcie Lokalu, oświadczenia co do lokalizacji lub cech Lokalu Mieszkalnego (np. ilość pokoi, piętro, dostęp do windy, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych), którego najmem jest zainteresowana, Komisja kwalifikuje osobę do najmu Lokalu spełniającego wskazane cechy Lokalu lub lokalizację. Regulację ust. 4 stosuje się odpowiednio.-----

## § 15

### Aktualizacja wniosków

1. Spółka przeprowadza aktualizację List w razie wystąpienia konieczności uaktualnienia danych zawartych we wnioskach, a także na wniosek Komisji.-----
2. W celu aktualizacji PTBS wzywa pisemnie wnioskodawców do złożenia wniosku aktualizacyjnego wyznaczając do tego odpowiedni termin, nie krótszy niż 14 dni.-----
3. Wezwania do złożenia wniosków aktualizacyjnych PTBS wysyła listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.-----
4. W razie nie złożenia przez wnioskodawcę wniosku aktualizacyjnego w terminie 45 dni od dnia nadania przez Spółkę listu w placówce pocztowej, wnioskodawca zostaje skreślony z właściwej Listy, z zastrzeżeniem ust. 5.-----
5. W razie zaistnienia i udokumentowania przyczyn uniemożliwiających wnioskodawcy złożenie w właściwym terminie wniosku aktualizacyjnego z przyczyn nieleżących po stronie wnioskodawcy, Komisja może przywrócić usuniętego wnioskodawcę na Listę na dotychczasowe miejsce.-----
6. Osoba, która nie złożyła wniosku aktualizacyjnego w wyznaczonym terminie oraz w stosunku, do której nie zaistniała przesłanka do przywrócenia na Listę, na podstawie postanowień ust. 5, może zostać wpisana w ramach nowego naboru na Listę i otrzymuje numer zgodny z kolejnością wpływu nowego wniosku.-----
7. W przypadku terminowego złożenia wniosku aktualizacyjnego numer wniosku nie ulega zmianie.-----
8. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji danych adresowych, pod rygorem skreślenia z Listy.-----
9. Dopuszcza się aktualizację wniosku ujętego na Liście Podstawowej z inicjatywy osoby fizycznej, przy czym aktualizacja danych nie wpływa na ustaloną w oparciu o pierwotny wniosek kolejność wpisu na Listę.-----

10. W przypadku wniosków o wpis na Listę Indywidualną lub Listę Indywidualną Partycypantów, dopuszcza się aktualizację wniosku przez wnioskodawcę do czasu sporządzenia List przez Komisję. Komisja rozpatruje wniosek zaktualizowany. W przypadku dokonania przez wnioskodawcę aktualizacji wniosku po sporządzeniu Listy przez Komisję, aktualizacja danych nie wpływa na ustaloną w oparciu o pierwotny wniosek kolejność wpisu na Listę.-----

## **Tytuł IV**

### **Szczególne uprawnienia Komisji Kwalifikacyjnej**

#### **§ 16**

#### **Zamiana Lokali pomiędzy Najemcami**

1. Komisja może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany Lokali Mieszkalnych pomiędzy Najemcami w obrębie zasobów mieszkaniowych Spółki. Najemca Lokalu winien spełniać warunki kwalifikujące do najmu określone w ustawie o TBS oraz we właściwym regulaminie zasobu mieszkaniowego, w szczególności regulaminie danego programu mieszkaniowego.----
2. Dopuszcza się odstąpienie od wymogu spełnienia określonych kryteriów kwalifikujących do najmu w sytuacji, gdy zamiana Lokali Mieszkalnych dokonywana jest w ramach tego samego zasobu lokalowego lub programu mieszkaniowego.-----

#### **§ 17**

#### **Lokale zadłużone**

1. Na wniosek dotychczasowego Najemcy lub użytkownika zadłużonego Lokalu lub na wniosek Zarządu Spółki, Komisja może zakwalifikować do objęcia Lokalu Mieszkalnego osobę wpisaną na Listę lub osobę spoza Listy, która zadeklarowała chęć przystąpienia do długu i spłatę zadłużenia dotychczasowego Najemcy lub użytkownika Lokalu.-----
2. W przypadku, gdy w stosunku do Lokalu brak jest osoby uprawnionej do wskazania kolejnego Najemcy, pierwszeństwo w objęciu zadłużonego Lokalu przysługuje:-----
  - 1) osobie ujętej na Liście, która złożyła oświadczenie, iż w odniesieniu do Lokali przeznaczonych do powtórnego zasiedlenia deklaruje chęć przystąpienia do długu i spłaty zadłużenia dotychczasowego Najemcy lub użytkownika Lokalu, lub-----
  - 2) Najemcy Lokalu w zasobach PTBS, pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji PTBS dotychczas zajmowanego Lokalu i złożenia oświadczenia, iż w odniesieniu do Lokali przeznaczonych do powtórnego zasiedlenia deklaruje chęć przystąpienia do długu i spłaty zadłużenia dotychczasowego Najemcy lub użytkownika Lokalu. -----

#### **§ 18**

#### **Przywracanie stosunku najmu / cofanie wypowiedzenia umowy najmu**

1. Komisja rozpatruje wnioski lokatorów, którym Spółka wypowiedziała umowę najmu ze względu na zadłużenie wynikające ze stosunku najmu.-----
2. Warunkiem wyrażenia zgody na przywrócenie stosunku najmu lub cofnięcia wypowiedzenia umowy najmu jest uregulowanie przez zainteresowanego lokatora wszystkich zobowiązań związanych z korzystaniem z Lokalu.-----
3. Przed przywróceniem stosunku najmu lub cofnięciem wypowiedzenia umowy najmu Komisja jest zobowiązana zbadać, czy wnioskodawca spełnienia kryteria przydziału Lokalu Mieszkalnego określone w ustawie o TBS lub właściwych regulaminach dotyczących zasobów lokalowych, w tym regulaminach programów mieszkaniowych. Dopuszcza się odstąpienie od wymogu spełnienia kryteriów jedynie w odniesieniu do tych kryteriów kwalifikujących do najmu, które nie są weryfikowane po zawarciu umowy najmu.-----
4. W razie pozytywnej opinii Komisji, Spółka może przywrócić stosunek najmu lub cofnąć wypowiedzenie umowy najmu.-----

5. Niezależnie od pozytywnej opinii Komisji, Spółka w konkretnym przypadku może uzależnić przywrócenie stosunku najmu lub cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu od spełnienia dodatkowych kryteriów.-----

## § 19

### **Pozostałe zadania Komisji Kwalifikacyjnej**

1. Komisja, na wniosek Zarządu, opiniuje odstąpienie od stosowania przez Zarząd postanowień Regulaminu weryfikacji oświadczeń o dochodach oraz ustalania czynszu wolnego w zasobach mieszkaniowych PTBS w indywidualnych przypadkach.-----
2. Komisja, na wniosek Zarządu, opiniuje sposób realizacji przez PTBS postanowień Umowy z gminą, w szczególności w zakresie potwierdzania prawa wskazanych przez gminę Najemców do najmu czasowego w sytuacjach losowych.-----

## § 20

### **Postanowienia końcowe**

1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz postanowienia umowy Spółki oraz postanowienia właściwych regulaminów dotyczących zasobów lokalowych, w tym regulaminach programów mieszkaniowych.-----
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc dotychczasowe regulaminy wydane w tej materii.-----