

**Regulamin**  
**określający zasady, w tym kryteria i tryb przyznawania mieszkań stanowiących zasoby**  
**Spółki LOKUM sp. z o.o. oraz zasady najmu tych lokali.**  
**(Nabór nr 2)**

Spis treści:

- I. Postanowienia ogólne
- II. Zasady i sposób naboru wniosków
- III. Kryteria, jakie winny spełniać osoby wskazane do zawarcia umowy najmu wymagane na dzień złożenia wniosku i podpisania umowy najmu lokalu
- IV. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych
- V. Komisja Przydziału Mieszkań LOKUM spółka z o.o.
- VI. Postanowienia końcowe

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Regulamin ustala zasady, w tym kryteria i tryb przeznaczania mieszkań najemcom ubiegającym się o prawo wynajmowania lokalu z zasobu mieszkaniowego Spółki LOKUM sp. z o.o. wybudowanego w ramach finansowania zwrotnego oraz środków własnych i kredytu bankowego, w szczególności określa:

- a) zakres i sposób naboru wniosków;
- b) pierwszeństwo do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
- c) kryteria, jakie winni spełniać przyszli najemcy w dniu złożenia wniosku i zawarcia umowy najmu danego lokalu.

**§ 2**

1. LOKUM sp. z o.o. powołana została na podstawie Uchwały Rady Miasta Świnoujście Nr XXIII/195/2016 z dnia 07 lipca 2016r. w sprawie utworzenia Spółki LOKUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. LOKUM sp. z o.o. działa w oparciu o poniższe przepisy prawne:

- 1) Ustawę z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 79 z późn. zm.)- zwaną dalej także Ustawą oraz przepisy wykonawcze do ustawy;
- 2) Ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 z późn. zm.);
- 3) Ustawę z dnia 23 września 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 459 z późn. zm.)
- 4) Akt Założycielski LOKUM sp. z o.o. sporządzony aktem notarialnym z dnia 12.07.2016r., Rep. A. numer 3606/2016 przed notariuszem Sylwią Gardocką, zastępcą Marcina Nawrockiego, z późniejszymi zmianami.

**§ 3**

1. Zasoby mieszkaniowe LOKUM sp. z o.o. służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przede wszystkim mieszkańców Gminy Miasto Świnoujście.

2. LOKUM sp. z o.o. wyraża gotowość do wynajmowania mieszkań najemcom spoza Gminy Miasto Świnoujście na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Na mieszkaniowy zasób LOKUM sp. z o.o. składają się lokale mieszkalne będące jego własnością, które zostały wybudowane, adaptowane, przebudowane lub zmodernizowane przez LOKUM sp. z o.o.

## **II. Zasady i sposób naboru wniosków**

### **§ 4**

1. LOKUM sp. z o.o. przystępuje do naboru osób prawnych lub fizycznych chętnych do zawarcia umowy w sprawie najmu/partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem przez publiczne ogłoszenie o naborze, zamieszczając informację, co najmniej na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki i w Urzędzie Miasta Świnoujście.
2. Wnioski o zawarcie umowy w sprawie najmu/partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem są przyjmowane w siedzibie LOKUM sp. z o.o.
3. Umowa partycypacji może zostać zawarta pomiędzy LOKUM sp. z o.o. a:
  - a) pracodawcą działającym w celu uzyskania lokalu mieszkalnego dla swych pracowników,
  - b) powiatem, gminą, związkiem międzygminnym, Agencją Mienia Wojskowego działających w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym,
  - c) osobami fizycznymi, które będą najemcami lokalu mieszkalnego.
4. Partycypant może wskazać jako najemcę wyłącznie osobę fizyczną, która spełnia kryteria przydziału przewidziane niniejszym Regulaminem, przepisami prawa, postanowieniami Aktu Założycielskiego.

### **§ 5**

1. Miastu Świnoujście przysługuje prawo pierwszeństwa w zawieraniu umów partycypacji i dysponowaniu lokalami mieszkalnymi LOKUM sp. z o.o., które to prawo gmina realizuje poprzez najem lokali mieszkalnych w celu ich podnajmowania osobom fizycznym.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy partycypacji i wynajęciu lokalu mieszkalnego powstałego w związku z partycypacją w kosztach jego budowy mają wnioski osób, które:
  - a) są mieszkańcami Miasta Świnoujście nie posiadającymi w dniu złożenia wniosku prawa własności (współwłasności) nieruchomości/lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Świnoujście oraz posiadają jedno dziecko lub więcej dzieci, które nie ukończyły 18 lat ( w odniesieniu do 43 lokali mieszkalnych położonych na pierwszym i kolejnych piętrach budynku),
  - b) są mieszkańcami Miasta Świnoujście oraz są osobą niepełnosprawną lub zamieszkują i prowadzą wspólnie gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, którzy przedłożą orzeczenie wydane przez Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności o zakwalifikowaniu do znacznego stopnia niepełnosprawności ( w odniesieniu do 5 lokali mieszkalnych położonych na parterze budynku, które można przystosować do pobytu osób niepełnosprawnych),- z zastrzeżeniem ust. 1.
3. W razie braku chętnych osób spełniających warunki, o których mowa w ust. 2 pkt b) do najmu 5 lokali mieszkalnych położonych na parterze budynku, które można przystosować do pobytu osób niepełnosprawnych, wybór najemców tych lokali zostanie dokonany na podstawie kryterium opisanego w ust. 2 pkt a).
4. Zarząd LOKUM sp. z o.o. określa zasady i termin publicznego naboru wniosków o najem/ zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem.
5. Zarząd LOKUM sp. z o.o. ma prawo uzależnić przyjęcie wniosku od uiszczenia opłaty.

### **§ 6**

1. Po podaniu do publicznej wiadomości ogłoszenia o naborze wniosków o najem/zawarcie umowy w sprawie partycypacji nabór jest otwarty i nieograniczony, co oznacza, że przyjęte zostaną wszystkie kompletne i opłacone wnioski.

2. Wnioski składane są wraz z:
  - a) deklaracją o dochodach,
  - b) dowodem uiszczenia opłaty, o której mowa w § 5 ust. 5 niniejszego Regulaminu, o ile zostanie ona ustalona,
  - c) oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy lub w razie posiadania przez wnioskodawcę takiego prawa do lokalu oświadczenia, iż najpóźniej do dnia poprzedzającego objęcie lokalu w LOKUM sp. z o.o. wyzbędzie się on tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy lub w przypadku posiadania tytułu prawnego do lokalu w innej miejscowości oświadczenia, że zamiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem pracy w pobliżu zasobu Spółki.
3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 i 2, muszą być składane na określoną powierzchnię lokalu mieszkalnego. Wnioski bez wskazania powierzchni lokalu, którego wniosek dotyczy nie będą rozpatrywane.
4. Z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w § 5 Regulaminu, w razie, gdy liczba wniosków spełniających wymogi formalne określone w niniejszym Regulaminie, dotyczących określonej powierzchni lokalu mieszkalnego przekroczy liczbę tych lokali, Komisja Przydziału Mieszkań dokona w drodze losowania wyboru wnioskodawców, którzy zostaną zakwalifikowani na listę podstawową.
5. W razie, gdy liczba wniosków, spełniających wymogi formalne i którym przysługuje prawo pierwszeństwa, dotyczących określonej powierzchni lokalu mieszkalnego przekroczy liczbę tych lokali, Komisja Przydziału Mieszkań dokona w drodze losowania wyboru wnioskodawców, którzy zostaną zakwalifikowani na listę podstawową.

#### § 7

1. Wysokość wniesionej przez osoby fizyczne kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem wynosi nie więcej niż 30 % kosztów budowy tego lokalu.
2. Wysokość wniesionej przez pozostałe podmioty, inne niż osoby fizyczne, o których w mowa w art. 29 Ustawy, kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem jest każdorazowo negocjowana i nie może być niższa niż 30 % kosztów budowy tego lokalu.
3. W przypadku zawierania kolejnej umowy partycypacji w odniesieniu do lokalu opróżnionego i opuszczonego przez najemcę, kwota partycypacji pobrana od kolejnego Partycypanta nie może być niższa niż kwota partycypacji zwracanej poprzedniemu Partycypantowi.

W przypadku wystąpienia pustostanów, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej LOKUM sp. z o.o., Spółka może obniżyć kwotę partycypacji w odniesieniu do lokali mieszkalnych podlegających ponownemu zasiedleniu.

### **III. Kryteria, jakie winny spełniać osoby wskazane do zawarcia umowy najmu wymagane na dzień złożenia wniosku i podpisania umowy partycypacji oraz najmu lokalu**

#### § 8

Przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność LOKUM sp. z o.o. z przyszłymi najemcami lub osobami wskazanymi do zawarcia umowy najmu przez podmioty partycypujące w kosztach budowy lokali mieszkalnych, LOKUM sp. z o.o. zobowiązane jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym Regulaminie oraz innych przepisach prawa obowiązujących dla zasobu mieszkaniowego LOKUM sp. z o.o.

#### § 9

1. Mieszkanie należące do zasobu mieszkaniowego LOKUM sp. z o.o. może być wynajmowane osobom fizycznym (w tym osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkiwania), które w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Świnoujście (art. 30 ust. 1 pkt 1 Ustawy).

2. LOKUM sp. z o.o. 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 mieszkaniowych LOKUM sp. z o.o., w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega. (art. 30 ust. 1a Ustawy)

## § 10

1. Mieszkanie w zasobach LOKUM sp. z o.o. zbudowane, przebudowane, nadbudowane lub zmodernizowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wynajmowane na podstawie niniejszego regulaminu może być wynajęte, o ile spełnione są poniższe warunki:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą, 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 1,2.

- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego na osobę w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek i zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynosi nie mniej niż:

- a) 2.700 zł w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 1.800 zł w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 1.600 zł w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 1.400 zł w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 1.300 zł w gospodarstwie większym niż czteroosobowe.

2. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomocy pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji

antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych, świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

4. Kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 1 ppkt 2) powinno zostać spełnione na dzień składania wniosku o najem mieszkalnia, jak również na dzień zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem § 18 ust. 3 niniejszego Regulaminu.

#### § 11

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego nie będzie zawarta ze wskazaną osobą, która nie spełnia kryteriów określonych w § 9 i § 10.
2. Umowa najmu zawierana jest z osobą, która spełnia wymogi formalne, w szczególności:
  - a) przedłoży dokumenty potwierdzające spełnienie przez tą osobę i osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania kryterium dochodowego, o których mowa w § 10 ust. 1-3.
  - b) w odniesieniu do osób rozliczających się z podatku dochodowego w Świnoujściu- przedłożą kserokopię zeznań PIT za poprzedni rok kalendarzowy lub zaświadczeń wydanych przez Urząd Skarbowy w Świnoujściu potwierdzający rozliczenie przez tę osobę i osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania podatku dochodowego w Świnoujściu,
  - c) w odniesieniu do osób, które nie rozliczyły się z podatku dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Świnoujściu- przedłoży kopię właściwych zgłoszeń aktualizacyjnych potwierdzających zmianę właściwości urzędu skarbowego na Urząd Skarbowy w Świnoujściu lub oświadczenia o zobowiązaniu się do rozliczenia z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Świnoujściu nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu.
3. Osoby prawne, które mają być najemcami i z którymi została podpisana umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem, uprawnione są do wskazania osoby fizycznej spełniającej kryteria określone w § 9 i § 10.
4. W przypadku określonym w ust. 1, gdy umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego została zawarta z osobą fizyczną, która miała być najemcą tego lokalu, umowa partycypacji zostaje wypowiedziana przez LOKUM sp. z o.o. z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Kwota wpłaconej partycypacji podlega zwrotowi na warunkach określonych w umowie partycypacji.

#### § 12

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od uprzedniego wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja wynosi dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

### **IV. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego LOKUM sp. z o.o.**

#### § 13

1. W odniesieniu do zasobu mieszkaniowego LOKUM sp. z o.o., wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć w skali roku 5 % wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
2. Wysokość stawek czynszu w zasobach mieszkaniowych LOKUM sp. z o.o. określa stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników, zgodnie z art. 28 ust. 1 Ustawy. Przydział podmiotom, które zawarły umowę partycypacji, konkretnych lokali mieszkalnych o określonych powierzchniach wskazanych we wnioskach odbywa się w drodze losowania, które przeprowadza Komisja Przydziału Mieszkań LOKUM sp. z o.o. po odbiorze budynku.

## § 14

1. Najemca jest obowiązany składać LOKUM sp. z o.o. raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować LOKUM sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem ust. 8 (stosownie do art. 30 ust. 3 Ustawy).
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie LOKUM sp. z o.o., przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania (art. 30 ust. 4 Ustawy).
3. W przypadku złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, LOKUM sp. z o.o. wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić LOKUM sp. z o.o. miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana (art. 30 ust. 5 pkt 1 Ustawy).
4. W razie, gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, LOKUM sp. z o.o. może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu (art. 30 ust 5 pkt 2 Ustawy).
5. W razie, gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 10 ust. 1. Regulaminu o więcej niż 10%, LOKUM sp. z o.o. wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w § 10 ust. 1. Regulaminu, nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu (art. 30 ust. 5 pkt 3 Ustawy).
6. W razie, gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 10 ust. 1 o nie więcej niż 10%, LOKUM sp. z o.o. może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w § 10 ust. 1, jeżeli kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu. (art. 30 ust. 5 pkt 3a Ustawy)
7. W przypadku, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, LOKUM sp. z o.o. wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu (art. 30 ust. 5 pkt 4 Ustawy).
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 i 6, LOKUM sp. z o.o., na wniosek najemcy, skraca wskazany w ust. 1 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, potwierdza, że wykazany dochód:
  - a) nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w § 10 ust. 1,
  - b) nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w § 10 ust. 1, ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu - LOKUM sp. z o.o. wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie (art. 30 ust. 5b Ustawy).
9. 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 LOKUM sp. z o.o., stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

## **V. Komisja Przydziału Mieszkań LOKUM spółki z o.o.**

### **§ 15**

1. Komisję Przydziału Mieszkań LOKUM sp. z o.o. powołuje Zgromadzenie Wspólników LOKUM sp. z o.o., w składzie od 3 do 5 członków.
2. Obsługę administracyjną posiedzeń Komisji Przydziału Mieszkań zapewnia LOKUM sp. z o.o.
3. Komisja Przydziału Mieszkań wybiera spośród swojego grona Przewodniczącego Komisji, jego Zastępcę oraz Sekretarza.
4. Pracami komisji kieruje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca, który wykonuje wszystkie czynności przewidziane dla Przewodniczącego.
5. Przewodniczący Komisji jest odpowiedzialny w szczególności za merytoryczne i organizacyjne przygotowanie posiedzeń. Przewodniczący dokonuje losowań, o których mowa w Regulaminie.
6. Przewodniczący ma obowiązek zawiadomienia o posiedzeniu wszystkich członków Komisji w formie pisemnej lub przez wysłanie informacji na podane przez nich adresy e-mail.
7. Sekretarz odpowiedzialny jest za przygotowanie materiałów i dokumentów, sporządzenie protokołu z posiedzenia Komisji oraz przygotowanie i sporządzenie listy podstawowej i rezerwowej.
8. Posiedzenie Komisji jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej trzech członków, w tym Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego.
9. Posiedzenia Komisji są niejawne.
10. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie.
11. Komisja wyraża swoje stanowisko w postaci uchwał, które w jej imieniu podpisuje Przewodniczący.
12. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
13. W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, Przewodniczącemu przysługują dwa głosy, a w razie jego nieobecności dwa głosy przysługują jego Zastępcy.

### **§ 16**

1. Przedmiotem pracy Komisji Przydziału Mieszkań jest weryfikacja i rozpatrzenie otrzymanych wniosków w sprawie najmu/partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz przydział lokali przyszłym najemcom, a także sporządzenie listy podstawowej i rezerwowej.
2. Komisja przystępuje do pracy po otrzymaniu z LOKUM sp. z o.o. wniosków wraz z ich rejestrem zawierającym m.in. informację o uiszczeniu przez wnioskodawcę opłaty, o której mowa w § 5 ust. 5 niniejszego Regulaminu.
3. Komisja ma obowiązek dokonać oceny złożonego wniosku przez kandydata na najemcę. Komisja dokonuje oceny kompletności przedstawionych przez kandydatów dokumentów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wnioski osób, które nie są kompletne lub nie zostały opłacone nie będą rozpatrywane.
4. Komisja sporządza listę podstawową osób, z którymi LOKUM sp. z o.o. może zawrzeć umowę w sprawie partycypacji oraz umowę najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.
5. Wraz z listą podstawową Komisja sporządza listę rezerwową osób, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych LOKUM sp. z o.o., lecz z powodu wyczerpania limitu mieszkań oddawanych w najem nie zostali zakwalifikowani na listę podstawową. Osoby zakwalifikowane z listy rezerwowej kierowane są na listę podstawową w przypadku skreślenia z niej zakwalifikowanych uprzednio osób na skutek rezygnacji lub z innych powodów. Skierowanie na listę podstawową w tym przypadku odbywa się w drodze losowania.

6. Komisja listę, o której mowa w ust. 4 i 5 podaje się do publicznej wiadomości przez umieszczenie jej na tablicy ogłoszeń w siedzibie LOKUM sp. z o.o., w Urzędzie Miasta Świnoujście. Lista podana zostaje do publicznej wiadomości tego samego dnia we wszystkich miejscach wskazanych w niniejszym ustępie.
7. Osobom, które nie zostaną zakwalifikowane do wynajęcia lokalu przez Komisję Przydziału Mieszkań, przysługuje prawo wystąpienia do Komisji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości listy podstawowej i rezerwowej, o których mowa w ust. 4. Decyzja Komisji jest ostateczna.
8. Członkowie Komisji mają obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich wiadomości dotyczących kandydatów na najemców, które uzyskali w związku z udziałem w pracach Komisji.
9. Dokumenty Komisji przechowywane są przez Spółkę w taki sposób, aby nie miały do nich dostępu osoby niepowołane.
10. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład organów Spółki.
11. Członek Komisji zobowiązany jest do powstrzymania się od rozpatrywania wniosku w przypadku pozostawania z wnioskodawcą w stosunku prawnym lub faktycznym, który mógłby budzić wątpliwości, co do bezstronności, lub do którego mogłyby powstać wątpliwości, że wynik postępowania kwalifikacyjnego ma wpływ na prawa lub obowiązki członka Komisji, jego małżonka lub powinowatych.
12. Komisja wykonuje swoją zadania również w kolejnych naborach wniosków.

## **VI. Postanowienia końcowe**

### **§ 17**

1. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania LOKUM sp. z o.o. do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz umowy najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.
2. Inwestycja przy ul. Konradmirała Włodzimierza Steyera oraz najem lokali mieszkalnych będą realizowane wyłącznie w oparciu o umowy partycypacji z osobami fizycznymi i prawnymi.

### **§ 18**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, Aktem Założycielskim LOKUM sp. z o.o., przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Odstąpienie od zasad określonych w niniejszym Regulaminie wymaga uprzedniego uzyskania przez Zarząd LOKUM sp. z o.o. opinii Rady Nadzorczej.
3. Do wniosków o zawarcie umowy w sprawie najmu/partycypacji złożonych do dnia 13 kwietnia 2018r. włącznie, na dzień złożenia wniosku stosuje się kryterium dochodowe, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 2) wcześniej wprowadzonego Regulaminu (pierwszy nabór) z zastrzeżeniem, iż na dzień zawarcia umowy najmu bierze się pod uwagę kryterium dochodowe wskazane w niniejszym Regulaminie.