

**Regulamin naboru uzupełniającego najemców lokali mieszkalnych
przeprowadzanego przez Spółkę Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
KZN-Pomorze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Malborku**

Regulamin określa zasady naboru uzupełniającego prowadzonego przez Spółkę Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Pomorze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Malborku (dalej: „Spółka”) na najem lokali mieszkalnych położonych na terenie Gmin – Wspólników Spółki w sytuacjach, w których nabór gminny nie wyłonił kandydata albo lista podstawowa i lista rezerwowa zostały wyczerpane. Regulamin uwzględnia szczególne zasady wyboru najemców lokali utworzonych w ramach przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, o których mowa w art. 22d ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

§ 1. Uruchomienie naboru

1. Nabór uzupełniający uruchamia się, gdy nabór lub nabory przeprowadzone przez Gminę zakończyły się bez wskazania kandydata, lista podstawowa i lista rezerwowa są wyczerpane albo Gmina nie wskazała kandydata w terminie wynikającym z umowy ze Spółką.
2. Nabór uzupełniający ma charakter zastępczy w stosunku do naboru gminnego; nie zastępuje uchwały rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali ani umownego prawa Gminy do wskazywania najemców. Spółka uruchamia nabór uzupełniający dopiero po pisemnym wezwaniu Gminy do wskazania kandydata i bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, nie krótszego niż 7 dni.
3. Ogłoszenie o naborze publikuje się równolegle:
 - 1) na stronie internetowej Spółki pod adresem www.simkzn-pomorze.pl;
 - 2) na profilu Spółki na portalu Facebook pod adresem:
<https://www.facebook.com/simpomorze/>
 - 3) za pośrednictwem Gminy, której nabór dotyczy, w sposób przyjęty w tej Gminie, w szczególności na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń urzędu Gminy.
4. Termin składania wniosków, wskazany w ogłoszeniu o naborze, nie może być krótszy niż 7 dni od dnia publikacji ogłoszenia w sposób, o którym mowa w ust. 3.
5. Jeżeli nabór dotyczy lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 4 (lokal utworzony w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego), ogłoszenie zawiera dodatkowo informację o zasadach wyboru najemców określonych w art. 22d ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, w tym o kryterium niższego średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.

§ 2. Warunki ustawowe

1. Najemcą lokalu w zasobie Spółki może być pełnoletnia osoba fizyczna, która łącznie:
 - 1) zamierza zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe lub potrzeby mieszkaniowe członków swojego gospodarstwa domowego;
 - 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, w której znajduje się lokal Spółki, z wyjątkiem sytuacji, w której wykonuje pracę albo świadczy usługi na podstawie stosunku pracy lub stosunku cywilnoprawnego w pobliżu lokalu Spółki, a odległość uzasadnia zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) nie przekracza ustawowego limitu dochodu określonego w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, a w przypadku lokali objętych dopłatami – także limitu określonego w ustawie o dopłatach, z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 4) posiada zdolność czynszową, rozumianą jako zdolność do regularnego ponoszenia czynszu i innych opłat związanych z najmem;
 - 5) zobowiąże się do wniesienia partycypacji i kaucji w wysokości określonej dla danej gminy;
 - 6) zobowiąże się do niezwłocznego informowania Spółki o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, a w przypadku lokali, o których mowa w ust. 4 - do innego lokalu mieszkalnego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Złożenie nieprawdziwego oświadczenia w toku naboru stanowi podstawę odmowy zawarcia umowy najmu, a w razie ujawnienia po jej zawarciu podstawę wypowiedzenia umowy, niezależnie od odpowiedzialności karnej.
3. Rada Gminy może, w drodze odrębnej uchwały, określić kryteria uprawniające osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu, o którym mowa w ust. 4. W przypadku podjęcia takiej uchwały Spółka stosuje określone w niej kryteria w pierwszej kolejności, przed kryteriami punktowymi, o których mowa w § 4.
4. Szczególne zasady wyboru najemców mają zastosowanie do lokali utworzonych w ramach przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 albo art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego (dalej: „lokalę z planu rozwojowego”). Do lokali z planu rozwojowego stosuje się ust. 5–7.
5. Najemcą lokalu z planu rozwojowego może być wyłącznie osoba fizyczna, która w dniu objęcia lokalu w najem nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Warunek ten dotyczy także każdej osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania w lokalu.
6. Jeżeli o najem lokalu z planu rozwojowego ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna spełniająca warunki ustawowe i kryteria określone w uchwale Rady Gminy, jeśli została podjęta, lokal wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zawarcia umowy najmu jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich osób ubiegających się o najem tego lokalu.

7. Do lokali z planu rozwojowego nie stosuje się art. 7a ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych i art. 30 ust. 1 pkt 2 i pkt 2a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 3. Wniosek i dokumenty

1. Wniosek składa się na formularzu udostępnionym przez Spółkę, w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze, według wyboru wnioskodawcy:
 - 1) osobiście lub za pośrednictwem operatora pocztowego - w siedzibie Spółki;
2. Do wniosku dołącza się:
 - 1) dokumenty potwierdzające średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za rok poprzedzający rok złożenia wniosku, a w przypadku lokali z planu rozwojowego także za rok poprzedzający rok zawarcia umowy najmu, jeżeli rok ten jest inny niż rok złożenia wniosku;
 - 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, a w przypadku lokali z planu rozwojowego oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, składane przez wnioskodawcę i każdą osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania;
 - 3) oświadczenia i dokumenty potwierdzające okoliczności uzasadniające przyznanie punktów zgodnie z § 4 oraz jeżeli ma zastosowanie, spełnianie kryteriów określonych w uchwale Rady Gminy, o której mowa w § 2 ust. 3;
 - 4) zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia naboru;
 - 5) oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem oraz akceptacji jego postanowień.
3. Wnioski niekompletne podlegają jednorazowemu wezwaniu do uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpoznania.
4. Rozpatrzenie wniosków, w tym ocena spełniania warunków ustawowych oraz dokonanie oceny punktowej, następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia upływu terminu wyznaczonego na składanie wniosków. W przypadku ogłoszenia naboru w trybie ciągłym termin ten liczy się od ostatniego dnia każdego miesięcznego cyklu rozpatrywania wniosków.

§ 4. Kryteria punktowe

1. Wnioski spełniające warunki ustawowe ocenia się w skali 100 punktów, według następujących kryteriów:
 - 1) związek wnioskodawcy z gminą – do 20 punktów;
 - 2) niezaspokojona potrzeba mieszkaniowa – do 20 punktów;
 - 3) pierwszeństwo dla najemców mieszkaniowego zasobu Gminy zwracających lokal Gminie – 15 punktów; kryterium nie ma zastosowania do lokali z planu

rozwojowego, o których mowa w § 2 ust. 4, zgodnie z art. 22d ust. 3 w zw. z art. 7a ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o finansowym wsparciu;

- 4) relatywnie niski dochód gospodarstwa domowego przy zachowaniu zdolności czynszowej – do 15 punktów;
 - 5) dzieci pozostające na utrzymaniu wnioskodawcy lub gospodarstwo wieloosobowe – do 10 punktów;
 - 6) niepełnosprawność, wiek lub inne potrzeby szczególne członka gospodarstwa domowego – do 10 punktów;
 - 7) książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r., niezamknięta – 5 punktów;
 - 8) gotowość do zawarcia umowy najmu w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia wezwania – 5 punktów.
2. Przy równej liczbie punktów decyduje kolejno: wyższa liczba punktów za niezaspokojoną potrzebę mieszkaniową, wyższa liczba punktów za niepełnosprawność lub wiek, wyższa liczba punktów za dzieci, niższy dochód na osobę w gospodarstwie domowym, wcześniejsza data wpływu kompletnego wniosku.
 3. W odniesieniu do lokali z planu rozwojowego, o których mowa w § 2 ust. 4, kryteria punktowe stosuje się posłkowo. W pierwszej kolejności stosuje się kryteria określone w uchwale Rady Gminy, o której mowa w § 2 ust. 3, a następnie kryterium ustawowe, zgodnie z którym, jeżeli o najem lokalu ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna, lokal wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zawarcia umowy najmu jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu (art. 22d ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu).

§ 5. Lista i zawarcie umowy najmu

1. Komisja powołana przez Zarząd Spółki sporządza listę podstawową oraz, jeżeli liczba wnioskodawców przekracza liczbę wolnych lokali, listę rezerwową, które zatwierdza Zarząd Spółki. W odniesieniu do lokali wybudowanych ze wsparciem finansowym z planu rozwojowego listę podstawową ustala się z uwzględnieniem ustawowego kryterium niższego średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 2 ust. 6 oraz § 4 ust. 3.
2. Wnioskodawca z listy podstawowej jest wzywany do zawarcia umowy najmu w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Warunkiem zawarcia umowy jest wniesienie partycypacji i kaucji oraz aktualność oświadczeń złożonych w toku naboru, w tym oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości, a w przypadku lokali z planu rozwojowego - na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
3. W razie odmowy zawarcia umowy, niewniesienia partycypacji lub kaucji albo niestawienia się w celu podpisania umowy bez usprawiedliwienia w terminie 7 dni, do zawarcia umowy

wzywa się kolejnego wnioskodawcę z listy rezerwowej, z zachowaniem zasad pierwszeństwa właściwych dla danego rodzaju lokalu.

4. Lista rezerwowa zachowuje ważność przez 12 miesięcy od dnia jej zatwierdzenia. W przypadku wskazania przez Gminę kandydata na najemcę przed zawarciem umowy z wnioskodawcą z listy podstawowej, Spółka zawiesza nabór uzupełniający w odniesieniu do danego lokalu i daje pierwszeństwo kandydatowi wskazanemu przez Gminę, o ile spełnia on warunki ustawowe.

§ 6. Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, w szczególności art. 22d tej ustawy, ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 11.06.2026 i podlega publikacji na stronie internetowej Spółki i na profilu Spółki na portalu Facebook.
3. Gmina, w której przeprowadzany będzie nabór uzupełniający, opublikuje niniejszy Regulamin zgodnie z zapisem § 1 ust. 3 pkt 3 Regulaminu.
4. Zmiany Regulaminu wymagają formy pisemnej i podlegają zatwierdzeniu w trybie właściwym dla jego uchwalenia. Zmienione brzmienie Regulaminu ogłasza się w sposób, o którym mowa w ust. 2.