**Załącznik nr 1 do umowy**

z dnia 07.02021r. dotyczącej finansowania i zasiedlania lokali mieszkalnych w zasobach Tarnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., powstałych przy udziale finansowym Gminy Miasta Tarnowa w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowa 7B w Tarnowie (adres docelowy), oraz przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego ze środków– Funduszu Dopłat

**Zasady kwalifikacji najemców lokali mieszkalnych w budynku**

**przy ul. Sportowej 7B w Tarnowie**

W związku z zawarciem umowy dotyczącej finansowania i zasiedlania lokali mieszkalnych w zasobach Tarnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., powstałych przy udziale finansowym Gminy Miasta Tarnowa w budynku mieszkalnym przy   
ul. Sportowa 7B w Tarnowie (adres docelowy), oraz przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat, na podstawie § 13 ust 5 Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Tarnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. stanowiącego załącznik do Aktu założycielskiego Spółki, ustala się zasady kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych oraz zasady ich wynajmowania.

**Kryteria jakie muszą spełnić kandydaci na najemców lokali mieszkalnych**

§ 1.

Lokal mieszkalny może być wynajęty osobie fizycznej wskazanej przez Gminę Miasta Tarnowa jeżeli:

1. Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
2. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
   1. 75 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym
   2. 105 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym
   3. 145 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym
   4. 170 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym
   5. 170 % w gospodarstwie domowym większym niż czterodobowe , powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejna osobę w gospodarstwie domowym

-iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim oraz współczynnika 1,2.

.

Lokale mieszkalne wynajmowane są na wniosek osób spełniających warunki o których mowa w ust 1. Wzór wniosku wraz deklaracją o osiągniętych dochodach gospodarstwa domowego, oświadczeniem o braku tytułu do lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Tarnowa oraz informacją na temat spełnienia kryteriów o których mowa w § 2 stanowi załącznik nr 1.

§ 2.

Ustala się szczegółowe kryteria wskazywania przez gminę najemców lokali mieszkalnych spełniających warunki określone w § 1 ust. 1, z zastrzeżeniem, że pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych zapewnia się osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

* 1. Najemca który posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku  
      bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi   
     książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. 100 pkt
  2. W gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko -10 pkt
  3. Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia   
     miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza   
     miejscem obecnego zamieszkania - 10 pkt
  4. Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą  
      lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,   
     który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia   
     tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu   
     mieszkania przez najemcę -10 pkt
  5. Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma  
      status repatrianta - 10 pkt
  6. Najemca ukończył 65 lat - 10 pkt
  7. Osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa  
      domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności   
     określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji   
     zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych - 15 pkt
  8. Osoba powyżej 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa   
     domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub   
     umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym   
     w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej   
     i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych -15 pkt
  9. Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada   
     Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r.   
     o Karcie Polaka -10 pkt
  10. Małżeństwo lub osoby pozostające w faktycznym pożyciu,   
      z których co najmniej jedna do dnia złożenia wniosku   
      nie przekroczyła 35 roku życia - 10 pkt
  11. Najemca, który do dnia złożenia wniosku nie przekroczył 35 roku życia - 10 pkt
  12. Najemca zamieszkujący w lokalu, w którym na jedną osobę zamieszkującą  
       przypada mniej niż 10 m2 powierzchni pokoi w odniesieniu do lokali   
      zajmowanych przez więcej niż dwie osoby lub o powierzchni pokoi   
      mniejszej niż 25 m2 w odniesieniu do lokali zajmowanych przez   
      jedną lub dwie osoby - 10 pkt
  13. Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, w którym jest osoba   
      znajdująca się na liście osób uprawnionych do wynajmu lokalu z   
      mieszkaniowego zasobu Miasta, o której mowa w uchwale Nr XXXIV/452/2009   
      Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 19 marca 2009 r. w sprawie zasad   
      wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu   
      Gminy Miasta Tarnowa, która złoży pisemne oświadczenie o rezygnacji   
      z uprawnienia do wynajmu lokalu z tego tytułu najpóźniej miesiąc   
      przed dniem zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę - 5 pkt
  14. Najemca który został wskazany przez osoby partycypujące w kosztach   
      budowy lub sam partycypuje w kosztach budowy na podstawie umowy   
      zawartej w z inwestorem - 95 pkt

**Zasady kwalifikacji kandydatów na najemców lokali mieszkalnych**

§ 3.

1. Po ogłoszeniu naboru osoby fizyczne, o których mowa w ust. 1 składają do Urzędu Miasta Tarnowa za pośrednictwem Tarnowskiego Tworzywa Budownictwa Społecznego Sp. z  o. o. następujące dokumenty:
2. deklarację o średnim dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.
3. informacje lub dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów o których mowa w § 2,
4. deklarację zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy o niektórych formach popierani budownictwa mieszkaniowego,
5. Po wyznaczonym terminie, o którym mowa w ust 1. złożone wnioski podlegają sprawdzeniu pod względem spełnienia warunków, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz ocenie punktowej, o której mowa w § 2.
6. W wyniku sprawdzenia i oceny złożonych wniosków sporządza się wstępną listę kandydatów uszeregowaną w kolejności wynikającej z ilości uzyskanych punktów. Pod pojęciem wstępna lista należy rozumieć to, że kandydaci umieszczeni na liście spełniają warunki upoważniające do zwarcia umowy najmu według stanu na dzień sporządzenia listy. Ostateczna ocena spełnienia kryteriów dokonana zostanie przez Gminę Miasta Tarnowa bezpośrednio przed popisaniem umów najmu.
7. Osoby będące najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa umieszczane są na liście w pierwszej kolejności z uwzględnieniem punktacji o której mowa w § 2.
8. Osoby umieszczone na wstępnej liście mogą zawierać z Tarnowskim TBS Sp. z o. o. umowy w sprawie partycypacji w koszcie budowy lokalu. Umowy podpisywane są z zachowaniem kolejności wynikającej z listy w miarę dysponowania mieszkaniami w kategorii odpowiedniej do złożonych wniosków.
9. W przypadku gdy liczba osób umieszczonych na liści przekracza liczbę dostępnych mieszkań (z uwzględnieniem dostępnych kategorii), osoby którym nie przypisano lokalu odpowiedniej kategorii pozostają na liście rezerwowej. Osoby z listy rezerwowej będą kwalifikowane w przypadku rezygnacji osób z listy z najmu lokalu w pierwszej kolejności w stosunku do osób które złożyły wnioski po utworzeniu listy, o której mowa w ust 3. Po utworzeniu listy przyjmowanie wniosków odbywa się na bieżąco. Kwalifikacja kandydatów dokonywana jest w miarę dostępnych lokali do wynajęcia.
10. W wyznaczonym terminie bezpośrednio poprzedzającym oddanie budynku do użytkowania kandydaci składają dokumenty potwierdzające spełnienie warunków o których mowa w § 1 do Urzędu Miasta Tarnowa. za pośrednictwem Tarnowskiego Tworzywa Budownictwa Społecznego Sp. z  o. o. Po sprawdzeniu złożonych dokumentów kandydaci otrzymują zaświadczenia o spełnieniu kryteriów i skierowanie do zwarcia umów najmu z Tarnowskim TBS Sp. o. o.
11. Po uzyskaniu decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku ze wskazanymi kandydatami. podpisywane są umowy najmu i przekazywane mieszkania.
12. W przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych w okresie po pierwszym zasiedleniu kwalifikacja kandydatów odbywa się w sposób ciągły, a sprawdzenie dokumentów potwierdzających spełnienie kryteriów o których mowa w § 1 i 2 dokonywane jest bezpośrednio przed podpisywaniem umów najmu.

**Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych**

§ 4.

1. Lokale mieszkalne wynajmowane są przy spełnieniu następującego zasiedlenia   
   początkowego:
2. lokal 1P (1 pokój, kuchnia, łazienka, wc, o powierzchni ok. 29,88-31,80 m2) dla jednej lub dwóch osób,
3. lokal 1Pd (1 pokój, kuchnia łazienka , wc, o powierzchni ok. 35,55 – 37,36 m2) dla jednej lub dwóch osób
4. lokal 2Pm (2 pokoje, kuchnia, łazienka wc, o powierzchni ok. 43,34 – 48,50 m2) dla dwóch lub trzech osób,
5. lokal 2Pd (2 pokoje, kuchnia, łazienka wc, o powierzchni ok. 49,72 -53,57 m2) dla trzech lub czterech osób,
6. Kandydaci do zawarcia umów najmów lokali mieszkalnych zobowiązani są do podpisania umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanych lokali w wysokości do 25% planowanego kosztu ich budowy. Zasady wnoszenia i zwrotu partycypacji określa ustawa z dnia 25 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Prezydent Miasta Tarnowa ma prawo zwolnić 4 osoby z obowiązku zawarcia umowy partycypacyjnej.
7. Kandydaci do zawarcia umów najmów lokali mieszkalnych zobowiązani są do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości 6 krotnego czynszu miesięcznego według stawki obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu.

Zatwierdzono, Tarnów dn.07.07.2021r.