Załącznik nr 2

Do Zarządzenia Nr 70/2022

Burmistrza Miasta i Gminy Skawina

z dnia 08 marca 2022 r.

**Zasady kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Skawina**

§ 1

Zakres przedmiotowy

Zasady regulują tryb rozpatrywania wniosków i kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Skawina, na podstawie zawartych z Towarzystwami Budownictwa Społecznego umów w sprawie partycypacji   
w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez Gminę osób do zawarcia umowy najmu.

§ 2

Dochód

Kandydaci ubiegający się za pośrednictwem Gminy Skawina o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego:

1. winni wykazać średni miesięczny dochód, który w okresie 3 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na jednego członka rodziny nie jest mniejszy niż 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
2. ponadto dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego nie może przekroczyć 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim, więcej niż o:

- 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

- 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

- dalsze 35% na każdą dodatkowa osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

§ 3

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu w TBS są osoby posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
2. Za osoby posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, o których mowa w ust. 1 nie uznaje się osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości położonych na terenie Gminy Skawina, stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
3. Osoby o których mowa w ust. 1 są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku udokumentowania faktu osiągania wysokości dochodu zgodnym z § 2.

§ 4

Zasady kwalifikowania wniosków o najem lokalu TBS

Gmina Skawina kieruje do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego przede wszystkim osoby:

1. będące najemcami lokali mieszkalnych nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi stanowiących własność:
   1. Gminy Skawina,
   2. osób fizycznych i osób prawnych, których najem wynika z decyzji administracyjnych o przydziale, innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu oraz wyroku ustalającego wstąpienie w stosunek najmu,
2. zamieszkujące i zameldowane na pobyt stały w lokalach mieszkalnych, w których ogólna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedna osobę zameldowaną na stałe   
   w tych lokalach jest mniejsza niż 10m²,
3. nie posiadające stałego zameldowania lecz legitymujące się co najmniej 3 - letnim okresem zamieszkiwania na terenie Gminy Skawina. Okres zamieszkiwania winien być udowodniony przez wnioskodawcę w szczególności: umowami najmu lub podnajmu lokalu, zaświadczeniami o zatrudnieniu na terenie Gminy, o uczęszczaniu dzieci do placówek oświatowych i innymi dokumentami potwierdzającymi 3-letni okres zamieszkiwania,
4. będące najemcami lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Skawina ubiegające się o zamianę tych lokali, zamieszkujące w lokalach mieszkalnych,   
   w których ogólna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę zameldowaną na stałe jest mniejsza niż 10 m²,
5. pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanych lokalach (dotyczy m.in. wnioskodawców, którym wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy   
   i o zmianie Kodeksu cywilnego; wnioskodawców, wobec których sąd orzekł eksmisję   
   z lokalu, którym stwierdzono nieważność decyzji o przydziale lokalu z powodu naruszenia prawa.

§ 5

Zasady realizacji ostatecznych list osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS

1. Wybór kandydatów kierowanych za pośrednictwem Gminy Skawina do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego odbywać się będzie według kryterium wyboru stanowiącego ilość punktów uzyskanych w systemie kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych, stanowiącym załącznik nr 3 do zarządzenia Nr 70/2022 Burmistrza Miasta I Gminy Skawina z dnia 08 marca 2022 r.
2. W przypadku uzyskania przez kandydatów takiej samej ilości punktów, o wyborze kandydata i umieszczeniu go na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego decydować będzie w kolejności:

- liczba punktów kryteriów socjalno – zdrowotnych,

- liczba punktów przydzielonych za zagęszczenie.

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych przede wszystkim sytuacją rodziny, wymagającą niezwłocznego działania, zwłaszcza w przypadkach bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia osób, Burmistrz może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem procedur i kryteriów określonych niniejszym zarządzeniem.
2. Weryfikacji wniosków kandydatów, mającej na celu sporządzenie ostatecznej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego   
   z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego według kryteriów określonych w § 2 i § 3 zasad kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Burmistrza.
3. Umieszczenie wnioskodawcy na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego, jest równoznaczne ze wskazaniem danej osoby jako kandydata do zawarcia umowy najmu z Towarzystwem Budownictwa Społecznego.
4. Częstotliwość sporządzania list ostatecznych, jest uzależniona od naturalnego ruchu ludzkości, ilości nowych lokali w Towarzystwie Budownictwa Społecznego, pozostających w dyspozycji Gminy Skawina.

§ 6

Kwalifikacji do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego za pośrednictwem Gminy Skawina nie podlegają wnioski osób, które:

1. zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku,
2. są właścicielami (współwłaścicielami) lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, a z prawem tym łączy się zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych samodzielnym lokalem mieszkalnym.

§ 7

1. Przyszły najemca musi wypełnić i złożyć w siedzibie Towarzystwa Budownictwa Społecznego dokumenty celem zweryfikowania spełniania przez najemców warunków niezbędnych do wynajmu lokalu mieszkalnego określonych w obowiązujących przepisach.

§ 8

Odstąpienie od zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego ze wskazanym Towarzystwem Budownictwa Społecznego z przyczyn zawinionych przez zakwalifikowanego kandydata jest równoznaczne z rezygnacją z pomocy Gminy Skawina w uzyskaniu lokalu z zasobów Towarzystwa.

§ 9

Dobrowolna zamiana lokali w TBS

Najemcy lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego wybudowanych przy udziale finansowym Gminy mogą dokonywać zamian tych lokali za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy Skawina.