



Józefów, 15 lipca 2025 r.

OGŁOSZENIE
o naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych
przy ul. Rejtana 7B i Rejtana 7C w Józefowie

TBS w Józefowie sp. z o.o. (dalej zwane też TBS lub Spółką) informuje, że w dniach **od 01 sierpnia do 05 września 2025 r.** będzie prowadziła nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynkach przy ul. Rejtana 7B i Rejtana 7C w Józefowie.

O inwestycji

Zakończenie budowy osiedla przy ul. Rejtana 7B i 7C w Józefowie planowane jest na IV kwartał 2026/I kwartał 2027 r. W ramach inwestycji powstaną 2 budynki, po 31 lokali mieszkalnych w każdym z nich. Dostępne będą mieszkania 1-, 2-, 3-, 4-pokojowe.

Mieszkania będą wykończone „pod klucz”. Z każdego lokalu będzie wyjście do ogródka (lokale zlokalizowane na parterze) lub balkon (lokale na 1, 2 i 3 piętrze). Do każdego mieszkania przynależeć będzie komórka lokatorska zlokalizowana w piwnicy obiektu.

Osiedle będzie ogrodzone, monitorowane, z możliwością parkowania na jego terenie (na podstawie odrębnej umowy najmu miejsca postojowego).

Zasady naboru

1. **Nabór wniosków będzie prowadzony w dn. od 01 sierpnia do 05 września 2025 r.**
2. Wzór wniosku i wymaganych dokumentów można pobrać ze strony internetowej: [www.tbsjozefow.pl/nabór wniosków](http://www.tbsjozefow.pl/nabór_wniosków) lub siedziby Spółki przy ul. Zielonej 2
3. Wniosek i udostępnione wzory dokumentów można składać wyłącznie na formularzach opublikowanych przez TBS.
4. Wniosek o zawarcie umowy najmu (wraz z załącznikami) należy wypełnić i złożyć w biurze TBS przy ul. Zielonej 2 w Józefowie lub przesłać na adres Spółki za pośrednictwem operatora pocztowego, przy czym data wpływu wniosku nie może być późniejsza niż ostatni dzień przyjmowania wniosków. **Wnioski złożone/przesłane przed lub po terminie naboru nie będą rozpatrywane.** O terminie wniesienia wniosku decyduje data rejestracji korespondencji (składanej osobiście lub przesłanej za pośrednictwem operatora pocztowego) przez Spółkę.
5. Jedno gospodarstwo domowe może złożyć jeden wniosek. W przypadku złożenia przez gospodarstwo domowe więcej niż jednego wniosku, żaden z nich nie będzie rozpatrywany.



6. Wniosek nie może być korygowany i poprawiany w żadnym zakresie.
7. Ogłoszenie listy zakwalifikowanych do zawarcia umowy partycypacji oraz listy rezerwowej nastąpi niezwłocznie po weryfikacji wniosków przez Spółkę. Wyniki naboru będą publikowane na stronie internetowej TBS: www.tbsjozefow.pl/nabór_wniosków.

Kryteria kwalifikacji i wymagane dokumenty

Lokale mieszkalne w ww. budynkach zostaną wybudowane z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz z udziałem środków z Funduszu Doptat, a także ze środków pochodzących z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w związku z czym, lokal będzie mógł zostać wynajęty wnioskodawcy, którego gospodarstwo domowe spełnia warunki określone w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2024.304, ze zm.).

1. Brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego

Wnioskodawca oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, składają oświadczenie (każda osoba wskazana we wniosku oddzielnie), iż w dniu objęcia lokalu, nie będą posiadały tytułu prawnego¹ do innego lokalu mieszkalnego w Józefowie.

W przypadku, gdy Wnioskodawca/osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Józefowie, zobowiązuje się zbyć tytuł prawny przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Osiągane dochody

Wnioskodawca składa deklarację o dochodach.

Uwaga: warunek dochodowy musi zostać spełniony również na dzień zawierania umowy najmu lokalu. Złożenie wniosku w ramach niniejszego naboru jest równoznaczne z potwierdzeniem przez Wnioskodawcę, iż znane są mu kryteria dochodowe, o których mowa w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2024.304, ze zm.), i że zobowiązuje się je spełniać na dzień zawierania umowy najmu.

¹ Tytuł prawny stanowi w szczególności: 1/ odrębna własność (współwłasność) lokalu, 2/ własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, 3/ spółdzielcze lokatorskie prawo, 4/ służebność mieszkania, 5/ najem lokalu, 6/ dzierżawa lokalu, 7/ użyczenie lokalu, 8/ każde inne dające uprawnionemu możliwość korzystania z lokalu mieszkalnego, w tym również prawo do mieszkania wynikające z umowy dożywocia (dotyczy „Zbywcy”, jeżeli na mocy tej umowy nabywca zobowiązał się do zapewnienia zbywcy mieszkania/przyjęcia go jako domownika).

Nie stanowi tytułu prawnego, w rozumieniu przepisu art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, stan faktyczny polegający na posiadaniu lokalu, któremu nie odpowiada żadne prawo do jego posiadania.



Wnioskodawca oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, że w przypadku niespełniania kryteriów dochodowych na dzień zawierania umowy najmu, nie dojdzie do zawarcia umowy najmu, a umowa partycypacji ulegnie rozwiązaniu.

Bez wyżej wymienionych dokumentów (oświadczenia oraz deklaracja o dochodach) wniosek zostanie uznany za niekompletny i nie będzie rozpatrywany.

3. Dodatkowe załączniki do wniosku (potwierdzające spełnianie kryteriów pierwszeństwa)

Bezwzględne pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z finansowym udziałem Gminy mają osoby będące aktualnie najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminnego Miasta Józefowa, spełniające warunki określone w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2024.304, ze zm.).

W przypadku, gdy liczba najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którzy złożą wniosek o najem, będzie mniejsza niż liczba tych lokali, wybór pozostałych najemców zostanie dokonany na podstawie następujących kryteriów:

Lp.	Rodzaj kryterium pierwszeństwa	Przyznawana liczba punktów
1.	Wskazanie przez wnioskodawcę i osoby pozostające z wnioskodawcą we wspólnym gospodarstwie domowym Józefowa jako miejsca zamieszkiwania oraz zamieszkiwanie przez wnioskodawcę na terenie Józefowa, potwierdzone rozliczeniem podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Otwocku za okres 5 lat przed złożeniem wniosku o najem.	32 punkty
2.	Posiadanie dzieci ze schorzeniami, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz.U. z 2024, poz. 1829)	8 punktów
3.	Posiadanie minimum jednego dziecka, o którym mowa w art. 7 ust. 1a pkt 1)-3) ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2022 r. poz. 2628)	7 punktów
4.	Posiadanie dziecka między 16 a 18 rokiem życia mającego orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024, poz. 44, ze zm.)	6 punktów
5.	Gdy członkiem gospodarstwa domowego jest osoba w wieku powyżej 18 roku życia, która posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024, poz. 44, ze zm.)	5 punktów
6.	Gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi minimum jedna osoba starsza w rozumieniu przepisów art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz.U. z 2015, poz. 1705, ze zm.)	4 punkty
7.	Pozostali wnioskodawcy	1 punkt

W przypadku spełniania więcej niż jednego z kryteriów pierwszeństwa, do oceny przyjmuje się sumę wszystkich punktów przyznanych za spełnienie poszczególnych kryteriów.



W przypadku uzyskania przez więcej niż jednego wnioskodawcę (spośród ubiegających się o najem lokalu tego samego typu) tej samej liczby punktów, na liście zakwalifikowanych osób wyżej w rankingu umieszcza się wniosek, w którym dochód w gospodarstwie domowym przypadający na jedną osobę jest wyższy.

Spółka, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o najem lokalu, ponowną weryfikację przyznanej punktacji. Wniosek ten może zostać złożony nie później niż w terminie 3 dni od dnia opublikowania listy zakwalifikowanych oraz listy rezerwowej. Ponowna weryfikacja może odbyć się w obecności osoby ubiegającej się o ponowne przeliczenie punktacji.

TBS zastrzega sobie prawo weryfikacji prawdziwości złożonych dokumentów.

Pozostałe informacje i wymagania

TBS będzie zawierać umowy najmu na lokale mieszkalne po przeprowadzeniu kwalifikacji, przy czym kwalifikacja ta przeprowadzona zostanie po zakończeniu realizacji inwestycji.

Warunkami niezbędnymi do zawarcia umowy najmu są m.in.:

1. **zawarcie umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu (do 30% tych kosztów) i wniesienie jej w pełnej wysokości i na warunkach określonych przez Spółkę.** W wyjątkowych przypadkach TBS dopuszcza możliwość ustalenia indywidualnych terminów wnoszenia partycypacji, tj. w ratach, przy czym: pierwsza rata nie może być niższa niż 50% jej wysokości a cała wartość partycypacji zostanie wpłacona do sześciu miesięcy od daty podpisania umowy partycypacji. Ostateczną decyzję w sprawie ewentualnego wnoszenia partycypacji w ratach podejmuje Spółka.
2. **Spełnienie kryteriów dochodowych wynikających z ustawy art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2024.304, ze zm.).**

Umowy najmu zawierane będą na czas nieoznaczony.

Przed zawarciem umowy najmu konieczne będzie wpłacenie kaucji w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu.

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej nie będzie przekraczał, w skali roku, 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Planowana stawka czynszu najmu wynosić będzie nie mniej niż 18,90 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Po zakończeniu naboru i weryfikacji złożonych wniosków, sporządzona zostanie lista zakwalifikowanych do zawarcia umowy partycypacji oraz lista rezerwowa, sporządzone zgodnie z liczbą uzyskanych punktów. Zanonimizowane listy zostaną opublikowane na



stronie internetowej TBS oraz wywieszone w siedzibie Spółki przy ul. Zielonej 2 w Józefowie. **Pracownicy TBS w Józefowie sp. z o.o. będą kontaktować się telefonicznie z wnioskodawcami według kolejności wynikającej z listy zakwalifikowanych, aby rozpocząć proces wyboru lokalu mieszkalnego oraz zawierania umów partycypacji.**

Nabór wniosków lub ich weryfikacja mogą zostać wstrzymane lub unieważnione z powodu trwających procedur pozyskiwania przez TBS finansowania przedmiotowej inwestycji.

Załączniki:

1. Wniosek o najem lokalu,
2. Oświadczenie o braku tytułu prawnego/o nieposiadaniu tytułu na dzień objęcia lokalu,
3. Deklaracja o dochodach,
4. Wzory umów: partycypacji, najmu lokalu, najmu miejsca postojowego.
5. Oświadczenie o przetwarzaniu danych osobowych dotyczących zdrowia,
6. Informacja o wysokości dochodu – na dzień publikacji ogłoszenia o naborze.
7. Wykaz lokali,
8. Rzuty lokali.