

**UCHWAŁA NR XCI/1313/23
RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU**

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, określenia kryterium pierwszeństwa, oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej realizowanej w Gminie Zawiercie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z póź. zm.), art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351), na wniosek Prezydenta Miasta Zawiercie po wysłuchaniu opinii właściwej Komisji

- Rada Miejska w Zawierciu

- uchwała

§ 1. Określa się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, określenia kryterium pierwszeństwa, oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej realizowanej w Gminie Zawiercie, które stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Beata Chawuła

Załącznik do uchwały Nr XCI/1313/23

Rady Miejskiej w Zawierciu

z dnia 29 listopada 2023 r.

§ 1. Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, określenia kryterium pierwszeństwa, oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej realizowanej w Gminie Zawiercie

1. Zasady dotyczą wynajmowania mieszkań w ramach przedsięwzięć polegających na realizacji przez spółkę SIM SMS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jędrzejowie budowy w Gminie Zawiercie budynków mieszkalnych przy wykorzystaniu środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, finansowania zwrotnego Banku Gospodarstwa Krajowego oraz przy partycypacji w kosztach budowy lokali osób, o którym mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790), które będą najemcami.

2. Ilekroć mowa o:

- 1) umowie najmu - należy przez to rozumieć umowę najmu z Inwestorem – spółką SIM SMS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jędrzejowie, której zawarcie uzależnione jest od wpłaty kwoty partycypacji zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790), oraz obowiązkowej kaucji zabezpieczającej najem,
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390);
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.);
- 4) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko własne, małżonka, przysposobione oraz dziecko, w sprawie którego toczy się postępowanie o przysposobienie, lub dziecko znajdujące się pod opieką prawną na podstawie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390).

§ 2. Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

1. Gmina rozpoczyna procedurę przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu.

2. Ogłoszenie o naborze zostanie opublikowane na stronie internetowej www.simsms.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy, na tablicy ogłoszeń, stronie internetowej Urzędu Miasta i Agencji Rozwoju Zawiercia.

3. Termin rozpoczęcia przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu nastąpi po 21 dniach od daty publikacji ogłoszenia, o którym mowa w ustępie poprzednim.

4. Wnioski będą przyjmowane przez okres 30 dni. Prezydent będzie miał prawo przedłużenia okresu naboru o kolejne 30 dni.

5. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie w terminie kompletnego wniosku o zawarcie umowy najmu, obejmującego formularz udostępniony na stronie www.simsms.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zawiercie wraz ze wszystkimi niezbędnymi załącznikami wskazanymi w §2 ust. 11.

6. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (dalej: Wnioskodawca) wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

7. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu wraz ze wszystkimi załącznikami dostępny będzie do pobrania w formie elektronicznej ze strony internetowej Urzędu Miejskiego w Zawierciu oraz ze strony internetowej Agencji Rozwoju Zawiercia (zwanej dalej ARZ).

8. Zaadresowane koperty z wnioskami o zawarcie umowy najmu mogą być składane osobiście bądź przez osobę legitymującą się pełnomocnictwem udzielonym jej przez wnioskodawcę do złożenia w jej imieniu wniosku. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie pisemnej.

9. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu, oznaczane kolejnym numerem z rejestru, datą i godziną wpływu. Wnioski będą składane w siedzibie ARZ, Zawiercie ul. Leśna 10B. Nadany numer będzie numerem identyfikacyjnym.

10. Przykładowy wniosek o zawarcie umowy najmu będzie umieszczony na stronie Urzędu Miejskiego, SIM SMS oraz Agencji Rozwoju Zawiercia.

11. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zawierającego poniższe dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- 1) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miejscowości albo oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Zawiercie poza lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawiercie,
- 2) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości i zmianie miejsca zamieszkania w związku z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w Gminie Zawiercie wraz z aktualnym zaświadczeniem potwierdzającym podjęcie bądź wykonywanie pracy w Gminie Zawiercie
- 3) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o braku:
 - a) tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim,
 - b) zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
 - c) zaległości wobec Gminy Zawiercie z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych,
- 4) zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku,
- 5) deklarację wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek,
- 6) oświadczenie wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające pokrewieństwo do wnioskodawcy,
- 7) orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 8) potwierdzenie właściwej Administracji, że wnioskodawca jest aktualnie najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawiercie,
- 9) zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego o rozliczaniu się przez wnioskodawcę za ostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku z podatku dochodowego w gminie lub zaświadczenie o odprowadzaniu podatku dochodowego wystawione przez pracodawcę lub zleceniodawcę mającego siedzibę lub oddział w gminie Zawiercie
- 10) zaświadczenie o kontynuowaniu nauki w przypadku osób pełnoletnich do 24 roku życia,
- 11) oświadczenie wnioskodawcy o braku zastrzeżeń do przydzielonego lokalu mieszkalnego.

12. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu nie podlega rozpatrzeniu. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie 7 dni od dnia wezwania do ich uzupełnienia lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i opracowania listy najemców, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

13. Weryfikacji formalnej podlegają wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą podlegać ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi w §4 Regulaminu naboru.

14. Wnioski będą rozpatrywane przez Komisję powołaną przez Urząd Miasta.

15. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie sporządzona lista wniosków uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmująca imiona i nazwiska najemców, zwana dalej "listą najemców" z podziałem na rodzaj wnioskowanego lokalu mieszkalnego.

16. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data wpływu wniosku.

17. Osoby wpisane na listę najemców w ramach oceny posiadanej zdolności czynszowej przed zawarciem umowy najmu zobowiązane będą:

- 1) złożyć aktualne zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające zawarcie umowy najmu,
- 2) złożyć aktualną deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu,
- 3) wpłacić kwotę kaucji zgodnie z § 6 Regulaminu
- 4) wpłacić kwotę partycypacji określoną zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790) w dwóch ratach w terminach i kwotach określonych w umowie partycypacji, złożyć oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Zawiercie

18. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od:

- 1) wpłacenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790),
- 2) wpłacenia partycypacji określonej zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 3. Rezygnacja z udziału w naborze

1. W przypadku rezygnacji najemcy z udziału w naborze, jest on zobowiązany do niezwłocznego złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

2. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze na etapie sporządzania listy najemców, w miejsce rezygnującego najemcy wpisuje się najemcę znajdującego się na kolejnej pozycji na liście najemców.

3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

§ 4. Kryteria i tryb sporządzenia listy najemców

1. Wnioski podlegają ocenie w oparciu o kryteria pierwszeństwa ustalone w niniejszym Regulaminie.

2. Za spełnienie poszczególnych kryteriów wnioskodawca otrzymuje wskazaną w niniejszej uchwale ilość punktów.

3. Ustala się kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. przyznaje się następującą liczbę punktów – 5 punktów.

4. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

- 1) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny – 20 punktów;
- 2) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, na dzień złożenia wniosku która w zeznaniu podatkowym za ostatni rok podatkowy wskazała jako miejsce zamieszkania Gminę Zawiercie – 10 punktów za każdą osobę;

- 3) wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy dysponuje aktualnym zaświadczeniem potwierdzającym podjęcie bądź wykonywanie pracy na terenie Gminy Zawiercie, w którym znajduje się lokal – 10 punktów za każdą osobę;
- 4) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi dziecko do 18 roku życia, przez dziecko należy rozumieć osobę, która nie ukończyła 18 roku życia pozostającą pod władzą rodzicielską bądź pod opieką prawną wnioskodawcy i wspólnie z nim zamieszkującą lub osobę pełnoletnią uczącą się do 24 roku życia i wspólnie zamieszkującą z wnioskodawcą – 5 punktów za każde dziecko;
- 5) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, na dzień złożenia wniosku, która nie przekroczyła 35 roku życia – 10 punktów;
- 6) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, na dzień złożenia wniosku, która ukończyła 65 lat – 10 punktów;
- 7) wnioskodawca, ani żadna z osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania nie posiada:
 - tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim,
 - zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
 - zaległości wobec Gminy Zawiercie z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych - 20 punktów,
- 8) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, na dzień złożenia wniosku, która nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100) – 5 punktów;
- 9) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi co najmniej jedna osoba powyżej 16. roku życia legitymująca 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100) – 5 punktów;
- 10) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 390) – 5 punktów;
- 11) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawiercie, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – 5 punktów;

5. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria pierwszeństwa będzie dokonywana po rozpatrzeniu wniosku o najem wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.

6. Wykazanie okoliczności kwalifikujących przyznanie punktów spoczywa na Wnioskodawcy, przy czym każde z kryteriów winno zostać wykazane dokumentem potwierdzającym stan faktyczny.

§ 5. Lokale gwarantowane

1. W ramach listy najemców, obligatoryjnie zagwarantowany zostaje:

- 1) 3 lokale mieszkalne, których pierwszym najemcą będzie osoba wychowująca przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
- 2) 3 lokale mieszkalne, których pierwszym najemcą będzie osoba starsza w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.

2. Lista najemców zawiera wskazanie lokalu gwarantowanego.

§ 6. Wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu

1. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 7. Listy Najemców

1. Po rozpatrzeniu wniosków i dokonaniu oceny punktowej zostanie sporządzona imienna lista najemców.
2. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji określonymi w §4 Regulaminu.
3. W przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów o pierwszeństwie na liście najemców będzie decydować data i godzina wpływu wniosku.
4. Najemca zostaje powiadomiony o zakwalifikowaniu się na listę najemców listem poleconym.
5. Najemca z tytułu wpisania na listę najemców nie nabywa roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.