

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

z dnia 2021 r.

w sprawie określenia przez gminę zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu, maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 t.j.) oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 551 z późn. zm.)

Rada Miasta
p o s t a n a w i a:

§ 1. Przyjąć „Zasady przeprowadzania w mieście Jastrzębie-Zdrój naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej, maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

PREZYDENT MIASTA

/-/ Anna Hetman

Zasady przeprowadzania w mieście Jastrzębie-Zdrój naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenie dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopląt

§ 1. Ilekroć w niniejszych Zasadach mowa jest o:

- 1) umowie najmu - należy przez to rozumieć umowę najmu z inwestorem, której zawarcie uzależnione jest od wpłaty kwoty partycypacji zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11) oraz obowiązkowej kaucji zabezpieczającej najem,
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 oraz z 2021 r. poz. 11).

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

§ 2. 1. Po zawarciu umowy między inwestorem, a miastem Jastrzębie-Zdrój, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11), zostanie przeprowadzony nabór wniosków o zawarcie umowy najmu.

2. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem rozpoczęcia przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej www.jastrzebie.pl, na stronie internetowej inwestora oraz w prasie lokalnej. Wnioski będą przyjmowane przez okres wskazany w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

3. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie w terminie wniosku o zawarcie umowy najmu.

4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawca) wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

5. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu dostępny będzie do pobrania ze strony internetowej www.jastrzebie.pl, ze strony internetowej inwestora oraz w wersji papierowej w Urzędzie Miasta w Jastrzębiu-Zdroju i w siedzibie inwestora, o ile ogłoszenie o naborze, o którym mowa w ust. 2, nie określi trybu elektronicznego składania wniosków.

6. Ogłoszenie o naborze określi sposób i tryb składania wniosków o zawarcie umowy najmu.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczane kolejnym numerem oraz datą i godziną wpływu.

8. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zawierającego poniższe dokumenty w zakresie w jakim go dotyczą i są niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- 1) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Jastrzębiu-Zdroju albo oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Jastrzębiu-Zdroju poza lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta Jastrzębie-Zdrój,
- 2) zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku,

- 3) deklarację wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek,
- 4) oświadczenie wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające pokrewieństwo do wnioskodawcy (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6),
- 5) oryginał orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub orzeczenie o stopniu niepełnosprawności osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 8, 9),
- 6) zaświadczenie Miejskiego Zarządu Nieruchomości, że wnioskodawca jest aktualnie najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Jastrzębie-Zdrój (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 1 - dokument składany tylko w przypadku jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 7) zaświadczenie właściwego Urzędu Skarbowego o rozliczaniu się przez wnioskodawcę za ostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku z podatku dochodowego (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 4 - dokument składany tylko w przypadku jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 8) dyplom ukończenia uczelni wyższej (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 3 - dokument składany tylko w przypadku jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 9) zaświadczenie od pracodawcy potwierdzające zatrudnienie w zawodzie lekarz (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 2 - dokument składany tylko w przypadku jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 10) zaświadczenie właściwego organu potwierdzające utratę na skutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej budynku lub lokalu (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 7 -dokument składany tylko w przypadku jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 11) książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r., która stanowi imienny dowód posiadania przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe (kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 2 - dokument składany tylko w przypadku jeżeli dotyczy wnioskodawcy).

9. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

10. Weryfikacji formalnej podlegają wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą podlegać ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa.

11. 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 „listą najemców”.

12. W przypadku wniosków o zawarcie umowy najmu, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje, w zależności od trybu składania wniosków, data i godzina złożenia pisemnego wniosku o zawarcie umowy najmu albo kolejność wpływu wniosku w formie elektronicznej.

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

- 1) aktualne zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające zawarcie umowy najmu,
- 2) aktualną deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu,
- 3) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój oraz wpłacić kwotę kaucji zgodnie z § 4 ust. 1.

Dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej dla dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa

§ 3. 1. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

- 1) wnioskodawca jest osobą będącą najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Jastrzębie-Zdrój, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i nieposiadania tytułu prawnego do ww. lokalu mieszkalnego na dzień objęcia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład inwestycji: +20 punktów,
- 2) wnioskodawca wykonuje zawód lekarza: + 20 punktów,
- 3) wnioskodawca nie ukończył 30 lat i jest absolwentem studiów wyższych: +15 punktów,
- 4) wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Jastrzębiu-Zdroju i w deklaracji podatkowej podaje miasto Jastrzębie-Zdrój, jako miejsce zamieszkania: +15 punktów,
- 5) punktów, wnioskodawca chcący osiedlić się na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój i rozliczający się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Jastrzębiu-Zdroju : +10 punktów,
- 6) wnioskodawca jest osobą pełnoletnią, która nie przekroczyła 40 roku życia: + 7,
- 7) w skład gospodarstwa domowego wchodzi dziecko: + 5 punktów za każde dziecko w gospodarstwie domowym - przez dziecko należy rozumieć osobę, która nie ukończyła 18 roku życia, pozostającą pod władzą rodzicielską bądź pod opieką prawną najemcy i wspólnie z nim zamieszkującą,
- 8) wnioskodawca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal: + 5 punktów,
- 9) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 426, 568 i 875 oraz z 2021 r. poz. 159): +5 punktów,
- 10) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła 16 lat i 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 426, 568 i 875 oraz z 2021 r. poz. 159): +5 punktów,
- 11) w grupie ubiegających się o zawarcie umowy najmu wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest względnie niska co oznacza, że średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie jest niższy niż 5-krotność miesięcznego czynszu za najem lokalu mieszkalnego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu i średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek o zawarcie umowy najmu nie przekracza wysokości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11) - kryterium to ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

2. Ustala się dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11) liczbę przyznawanych mu punktów: + 5 punktów.

3. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1 oraz kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 2 będzie dokonywana po rozpatrzeniu wniosku wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.

4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2 spoczywa na wnioskodawcy.

**Maksymalna wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązkowej kaucji
zabezpieczającej umowę najmu**

§ 4. 1. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego nie może przekraczać wysokości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11).

PREZYDENT MIASTA

/-/ Anna Hetman

Uzasadnienie

Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym zrealizowanym przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zawiązanej z Krajowym Zasobem Nieruchomości i Gminami: Jastrzębie-Zdrój, Bielsko-Biała, Czerwionka -Leszczyny, Kuźnia Raciborska i Racibórz. Jednym z głównych celów działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy i SIM. W ramach realizacji Spółki na terenie ww. gmin zostanie zrealizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane do 2029 r. Mieszkanie na wynajem w systemie SIM to oferta skierowana do rodzin o średnich dochodach, które przekraczają limit pozwalający ubiegać się o mieszkanie komunalne z zasobu gminnego, lecz jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej lub nie zamierzają zaciągać długoterminowego zobowiązania w banku. Każda rodzina starająca się o mieszkanie zobligowana jest do wpłaty opłaty partycypacyjnej. Minimalna partycypacja w kosztach budowy zaplanowana jest na poziomie minimum 10%. Dla rodzin, które przed objęciem mieszkania wpłacą partycypację w wysokości 20% kosztu budowy lokalu, będzie również możliwość wykupienia lokalu mieszkalnego na własność po okresie min. 15 lat. W zakresie realizowanej inwestycji istnieje również możliwość skorzystania z programu dopłat do czynszu z Funduszu Dopłat, które gmina może uzyskać z Banku Gospodarstwa Krajowego. System dopłat do czynszu planowany jest w okresie pierwszych 15 lat trwania umowy najmu, a jego wysokość jest uzależniona od wielkości lokalu mieszkalnego i ilości zamieszkujących w nim osób.

W celu realizacji tego zadania istnieje konieczność Uchwalenia przez Radę Miasta szczegółowych kryteriów przydziału lokali mieszkalnych w ramach inwestycji, jak również warunki i zasady naboru z uwzględnieniem postanowień przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych trzech latach najmu mieszkania.

W sierpniu 2021 r., w Jastrzębiu-Zdroju przeprowadzono ankietę dotyczącą zainteresowania wynajmem mieszkań wybudowanych przez Krajowy Zespół Nieruchomości w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej. Ankieta miała na celu określenie skali zainteresowania ofertą SIM wśród mieszkańców Gminy Jastrzębie-Zdrój. W ankiecie wzięło udział 51 osób, które zadeklarowały chęć skorzystania z ww. programu.

PREZYDENT MIASTA

/-/ Anna Hetman