

Projekt

z dnia 22 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WOJKOWICE**

z dnia 22 listopada 2023 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa dla lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Zagłębie Sp. z o.o. na terenie Gminy Wojkowice

Na podstawie 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 ze zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Wojkowice

Rada Miasta Wojkowice postanawia, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym kryteria pierwszeństwa, dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków, w ramach inwestycji, realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową SIM Zagłębie Sp. z o.o., polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Wojkowicach.

§ 2. Ustalenie prawa do zawarcia umowy najmu

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami w siedzibie Urzędu Miasta w Wojkowicach.

2. Najemcami lokali mieszkalnych w ramach naboru mogą zostać osoby, które spełniają łącznie poniższe kryteria:

- 1) Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu ani żadna inna osoba wchodząca w skład jej gospodarstwa domowego nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny, w tej samej miejscowości.
- 2) W przypadku gdy o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu.
- 3) Do najmu lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, nie stosuje się przepisów art. 7a ust. 1 pkt. 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt. 2 i 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W takim przypadku w ofercie wynajmu lokalu mieszkalnego umieszcza się informację o zasadach wyboru najemców, o których mowa w ust. 2 pkt. 2.

§ 3. Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

1. Ogłoszenie o naborze, terminie i sposobie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z formularzem wniosku i wymaganymi załącznikami umieszcza się na stronie internetowej Urzędu Miasta w Wojkowicach, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Wojkowicach, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wojkowice, nie później niż 14 dni przed terminem rozpoczęcia naboru.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (wnioskodawca) wraz z wszystkimi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie określonym w ogłoszeniu o naborze.

3. Wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami należy złożyć w miejscu określonym w ogłoszeniu o naborze wniosków, w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Nabór na lokal mieszkalny w Wojkowicach w ramach SIM Zagłębie”.

4. Nabór dokonywany jest spośród wniosków, które wraz z niezbędnymi załącznikami, zostaną złożone w terminie określonym w ogłoszeniu o naborze.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczone kolejnym numerem, datą i godziną wpływu.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu weryfikuje komisja powołana zarządzeniem Burmistrza Miasta Wojkowicach.

7. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru jest większa niż planowana liczba lokali, tworzy się listę rezerwową.

8. W przypadku nieprzedłożenia wymaganych dokumentów wraz z załącznikami lub wystąpienia innych braków we wniosku, wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.

9. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosków wnioskodawcy zostaną poinformowani o zakwalifikowaniu się bądź niezakwalifikowaniu się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach SIM Zagłębie. W ten sposób tworzy się listę wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach SIM Zagłębie (lista najemców).

10. Wnioskodawcom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach SIM Zagłębie wydane zostanie zaświadczenie, które będzie podstawą do zawarcia przez wnioskodawcę umowy partycypacji z SIM Zagłębie.

11. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców zdecyduje kolejność złożenia wniosku.

§ 4. Dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania ich oceny punktowej

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

- 1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych - **5 punktów**
- 2) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i 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 jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny - **3 punkty**
- 3) wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. - **1 punkt**
- 4) wnioskodawca na dzień złożenia wniosku ukończył 60 lat- **1 punkt**
- 5) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 100) - **1 punkt**
- 6) 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 - **1 punkt**

2. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1 następuje po rozpatrzeniu wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami.

3. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 spoczywa na wnioskodawcy.

§ 5. Szczegółowe warunki wskazywania najemców lokali mieszkalnych

1. Zapewnia się pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych wnioskodawcom będącym aktualnie najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wojkowice, którzy zobowiążą się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach SIM Zagłębie Sp. z o.o.

2. W przypadku braku możliwości objęcia w posiadanie lokalu będącego przedmiotem najmu z przyczyn leżących po stronie SIM Zagłębie Sp. z o.o. wnioskodawca, o którym mowa ust. 1 zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wojkowice w terminie miesiąca od dnia przekazania lokalu mieszkalnego w ramach SIM Zagłębie Sp. z o.o.

3. Zapewnia się 3 lokale mieszkalne dla osób starszych w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705). 4. Do przydziału lokali określonych w ust. 1 i 3 uprawnieni są wnioskodawcy, zgodnie z kolejnością wpisu na listę najemców.

4. Do przydziału lokali określonych w ust. 1 i 3 uprawnieni są wnioskodawcy, zgodnie z kolejnością wpisu na listę najemców.

§ 6. Wykreślenie z listy najemców

1. Z listy najemców zostanie wykreślony wnioskodawca, który:

- 1) złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w naborze,
- 2) złożył we wniosku lub innych dokumentach wymaganych do przeprowadzenia naboru, oświadczenia niezgodne z prawdą,
- 3) nie odpowiada na próby skontaktowania się z nim w celu przekazania informacji dotyczących naboru i zawarcia umowy o partycypacji,
- 4) nie zawarł umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ani nie poinformował o braku możliwości stawienia się w tym terminie.

2. W miejsce wnioskodawcy wykreślonego z listy najemców wpisuje się wnioskodawcę znajdującego się na kolejnej pozycji na liście najemców lub na liście rezerwowej.

§ 7. Weryfikacja posiadania przez najemcę zdolności czynszowej W celu potwierdzenia posiadania przez najemcę zdolności czynszowej, o której mowa w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, określa się, że minimalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu najmu za dany lokal mieszkalny, obowiązującego na dzień podpisania umowy najmu.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wojkowice.

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

Uzasadnienie

W związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie budynku przy ul. Sucharskiego w Wojkowicach w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej realizowanej przez SIM Zagłębie Sp. z o.o. Gmina zobowiązana jest do przygotowania uchwały regulującej zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Gmina określając zasady naboru dokonuje wyboru kryteriów spośród kryteriów określonych w art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Ponadto w związku z zapisami umowy zawartej przez Gminę Wojkowice z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów budowy www. Budynku mieszkalnego przy przeprowadzeniu naboru najemców Gmina zobowiązana jest:

- przeznaczyć 3 lokale dla docelowej grupy najemców, którą stanowić będą osoby starsze, w rozumieniu art.4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015r. o osobach starszych (DZ.U. z 2015r. poz.1705)),

-wynająć lokale osobom spełniającym warunki określone w art.7a ust.1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2023r. poz. 788), który określa wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, jak również warunek nieposiadania przez członków gospodarstwa domowego ubiegających się o najem tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.,

-zapewnić pierwszeństwo w dostępie do lokali osobom będącym aktualnie najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wojkowice.

Lokale mieszkalne, których zasady naboru na najem określa projekt uchwały wyodrębnione mogą zostać na własność po upływie 15 lat licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

Osoby wyłonione w wyniku naboru na najem przed zawarciem umowy najmu zobowiązane będą do zawarcia ze spółką SIM Zagłębie umowy partycypacji o której mowa w art.29a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Opracował: (data i podpis pracownika)	Zatwierdził i skierował do Przewodniczącego Rady Miasta Wojkowice celem przedłożenia pod obrady (data, podpis i pieczęć Burmistrza)
Zatwierdził pod względem merytorycznym: (data, podpis i pieczęć osoby nadzorującej)	Skierował do komisji branżowej celem wydania stanowiska/opinii: ·Komisja Budżetu ·Komisja Rewizyjna ·Komisja Gospodarki Komunalnej ·Komisja Skarg Wniosków i Petycji ·Komisja Edukacji, Spraw Społecznych, Bezpieczeństwa, Sportu i Kultury
Sprawdził pod względem prawnym: (data, podpis i pieczęć Radcy prawnego)	 (data, podpis i pieczęć Przewodniczącego Rady Miasta)
Aprobował pod względem finansowym: (data, podpis Skarbnika Miasta)	Opinia/stanowisko Komisji: 1.Pozytywna 2.Pozytywna z zastrzeżeniami 3.Negatywna
Aprobował pod względem formalnym: (data, podpis Sekretarza Miasta)	Uzasadnienie:.....

	 (data, podpis Przewodniczącego Komisji)
--	--