

**UCHWAŁA NR LXXII/920/2023
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 28 sierpnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia "Zasad przeprowadzania w Gminie Czeladź naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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.)

Rada Miejska w Czeladzi uchwała:

§ 1. Przyjąć „Zasady przeprowadzania w Gminie Czeladź naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Czeladzi

Marcin Gadecki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXII/920/2023
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 28 sierpnia 2023 r.

Zasady przeprowadzania w Gminie Czeladź naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego , w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat.

Postanowienia wstępne

§ 1. 1. Zasady dotyczą wynajmowania lub podnajmowania mieszkań w ramach przedsięwzięć polegających na realizacji przez inwestora budowy w Gminie Czeladź budynków mieszkalnych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j.Dz.U. z 2023 r. poz. 788)

2. Ilekroć mowa o:

- 1) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1251),
- 2) inwestorze – należy przez to rozumieć inwestora, o którym mowa w art. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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.),
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Czeladź,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy,
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy,
- 7) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art.2 pkt 7 ustawy,
- 8) inwestycji – należy przez to rozumieć budowę budynku w rozumieniu art. 2 pkt. 6 lit. c) ustawy.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu

§ 2. 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminami rozpoczęcia przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Czeladź www.czeladz.pl, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Czeladź. Nabór będzie trwał 21 dni kalendarzowych.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego jest terminowe złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lub podnajmu wraz z załącznikami.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu ,w tym osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, mogą być wpisane tylko w jednym złożonym wniosku o zawarcie umowy najmu lub podnajmu. W razie złożenia więcej niż jednego wniosku zawierającego zgłoszenia tych samych osób rozpoznaniu podlega tylko wniosek złożony najwcześniej.

4. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu lub podnajmu wraz ze wzorami oświadczeń, dostępny będzie do pobrania ze strony bip.czeladz.pl i w formie papierowej w Urzędzie Miasta Czeladź.

5. Wypełniony wniosek należy złożyć w formie papierowej w kancelarii Urzędu Miasta Czeladź ul. Katowicka 45 , 41-250 Czeladź albo w formie elektronicznej za pomocą platformy gov.pl. Wniosek złożony w formie elektronicznej należy podpisać profilem zaufanym lub podpisem kwalifikowanym.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lub podnajmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu, oznaczane kolejnym numerem oraz datą i godziną wpływu.

7. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu nie będą podlegały rozpatrzeniu.

§ 3. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wraz z wnioskiem, następujących załączników:

1. oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Czeladzi, albo w przypadku posiadania takiego tytułu prawnego, oświadczenie o jego wyzbyciu się lub rozwiązaniu umowy do dnia objęcia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład inwestycji,

2. deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzedzającym złożenie wniosku,

3. oświadczenie o gotowości wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości i terminie określonym przez inwestora,

4. oświadczenie o gotowości podpisania umowy partycypacji w wysokości i terminie określonym przez inwestora.

§ 4. Weryfikacji formalnej podlegają dokumenty dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego.

§ 5. 1. O kolejności wpisania na listę najemców lub podnajemców decyduje suma liczby punktów, przyznanych zgodnie z kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa.

2. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy, który został umieszczony na liście najemców, jego miejsce zajmuje kolejny wnioskodawca z najwyższą liczbą uzyskanych punktów.

§ 6. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców lub podnajemców decyduje kolejność złożenia wniosku.

§ 7. 1. Wnioskodawcę informuje się pisemnie o sposobie rozpatrzenia wniosku, w tym ocenie punktowej.

2. Wykaz pozytywnie zweryfikowanych wniosków zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Czeladź.

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 8. Ustala się kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe oraz pierwszeństwo dla osób posiadających aktualną umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. 1. Za spełnienie kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe wnioskodawcy przyznanych zostanie **5 punktów**.

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

- 1) wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego znajduje się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź i zrezygnuje z ubiegania się o lokal z zasobu gminy – **20 punktów**,
- 2) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wychowuje przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art 7 ust. 2 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa, w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi; punkty przyznawane są za każdą taką osobę w gospodarstwie domowym – **10 punktów**,
- 3) w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku wchodzi co najmniej jedna osoba, starsza w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1705) – **10 punktów**,
- 4) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi co najmniej jedna osoba, która jest zameldowana na pobyt stały na terenie Miasta Czeladź – **5 punktów za każdą osobę**,
- 5) 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 – **10 punktów**,

6) w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku wchodzi co najmniej jedna osoba zatrudniona na podstawie umowy o pracę na terenie Czeladzi przez okres co najmniej 3 miesięcy przed dniem złożenia wniosku – **10 punktów**.

§ 10. Wnioskodawca dołącza do wniosku oświadczenia potwierdzające spełnienie przez niego lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w § 9 w zakresie w jakim go dotyczą:

- 1) oświadczenie o zatrudnieniu na umowę o pracę ,
- 2) oświadczenie o stanie cywilnym wnioskodawcy lub osoby wchodzącej w skład gospodarstwa domowego potwierdzający status osoby samotnie wychowującej dziecko ,
- 3) oświadczenie wnioskodawcy, że wychowuje przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko,
- 4) oświadczenie wnioskodawcy, że w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, zameldowana na pobyt stały na terenie miasta Czeladź,
- 5) oświadczenie, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania znajduje się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź i z chwilą podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład inwestycji zrezygnuje z ubiegania się o lokal z zasobu gminy ,
- 6) oświadczenie, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu najpóźniej do dnia objęcia lokalu wchodzącego w skład inwestycji ,
- 7) oświadczenie o posiadaniu książeczki mieszkaniowej wystawionej do dnia 23 października 1990 roku, która stanowi imienny dowód posiadania przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe.

§ 11. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria pierwszeństwa, będzie dokonywana po rozpatrzeniu wniosku wraz z dołączonymi dokumentami, według stanu na dzień jego złożenia.

Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu

§ 12. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 12- krotność miesięcznego czynszu za dany lokal.

Przepisy końcowe

§ 13. Wnioskodawca z tytułu wpisania na listę najemców nie nabywa praw o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 14. Lista najemców zostanie przekazana inwestorowi, który na jej podstawie dokonana przydziału lokali i zawrze umowy najmu.

§ 15. Lista najemców stanowi wykaz wszystkich wniosków spełniających kryteria, niezależnie od liczby lokali mieszkalnych dostępnych w budynku mieszkalnym.

UZASADNIENIE

Zgodnie z treścią art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania Rada Miasta uprawniona jest do podjęcia uchwały określającej zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych budowanych przez inwestora, z którym Gmina zawiera umowę na podstawie art. 7 powołanej ustawy. Uchwała winna określać m.in:

- dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej,
- maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji.

Obecnie Miasto Czeladź zamierza zawrzeć dwie umowy z inwestorami w oparciu o treść art. 7 ustawy – z SIM Zagłębie sp. z o.o. oraz TBS Dombud sp. z o.o.

Obie inwestycje realizowane są przy wykorzystaniu wsparcia finansowego z Banku Gospodarstwa Krajowego uzyskanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Zapisy ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz umowa o dofinansowanie zawarta z BGK, dotycząca inwestycji realizowanej przez SIM Zagłębie sp. z o.o., przewidują, że pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy winno przysługiwać osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W związku z powyższym takie też kryterium pierwszeństwa zostało zawarte w niniejszej uchwale.

Przyjęcie niniejszej uchwały umożliwi Burmistrzowi Miasta Czeladź podjęcie działań zmierzających do przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokali mieszkalnych powstających w ramach inwestycji oraz wystąpienie do Banku Gospodarstwa Krajowego o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat do czynszu najmu na podstawie ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania .