

KARTA UZGODNIENI DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

TYTUŁ UCHWAŁY			
w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa dla mieszkań co do których mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa, w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania			
Wymagane uzgodnienia	Imię i nazwisko Podpis	Data	Ewentualne uwagi
Kierownik-Naczelnik Jednostki opracowującej projekt uchwały	NACZELNIK WYDZIAŁU Gospodarki Lokalowej  mgr Iwona Tokarska	12.05 2022	
Radca Prawny (opinia pod względem formalno-prawnym)	  Radostaw Waszpił	18.05 2022	
Zastępca Prezydenta odpowiedzialny za wnoszonej uchwały	I ZASTĘPCA PREZYDENTA  Michał Zastrzeżyński	18.05 2022	
Sekretarz Miasta	SEKRETARZ MIASTA  mgr Grzegorz Frugałski		
Skarbnik Miasta	SKARBNIK MIASTA SOSNOWCA 		
Inne współodpowiedzialne za projekt uchwały jednostki oraz organizacje, które opiniowały projekt uchwały			
1.....			
2.....			
3.....			
Opinia branżowej Komisji Rady Miejskiej			
Inne nie wymienione			

Sosnowiec, dnia 20.05.2022

PREZYDENT MIASTA
PREZYDENT

ARKADIUSZ CHECIŃSKI

1. UZASADNIENIE MERYTORYCZNE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Sosnowcu w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa dla mieszkań, co do których mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa, w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania został opracowany w związku z umową zawartą w dniu 9 grudnia 2021 r. pomiędzy Gminą Sosnowiec, a TBS DOMBUD sp. z o.o. dotyczącą finansowania i zasiedlania 288 lokali mieszkalnych wybudowanych przy ul. Naftowej w Sosnowcu, przy udziale finansowym Gminy Sosnowiec, oraz przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego.

Zgodnie z art. 8.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158) Rada gminy w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego określa zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym dodatkowe zasady pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzenia oceny punktowej wniosków, a także maksymalną wysokość miesięcznego dochodu lub obowiązkowej kaucji.

Przez umowę najmu w proponowanym brzmieniu uchwały należy rozumieć umowę najmu z inwestorem, której zawarcie uzależnione jest od zawarcia umowy partycypacji i wpłaty kwoty partycypacji zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.) oraz obowiązkowej kaucji zabezpieczającej najem.

W projekcie uchwały zaproponowano następujące kryteria pierwszeństwa:

1) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy ani żadna osoba wchodząca w skład 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 - kryterium bezwzględnie obowiązujące,

2) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.

Ustalono także następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

1) w grupie ubiegających się o zawarcie umowy najmu wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest względnie niska, co oznacza, że średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące poprzedzające miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest niższy niż : □ w gospodarstwie jednoosobowym 200% najniższej emerytury, □ w gospodarstwie wieloosobowym 150% najniższej emerytury i średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego nie przekracza wysokości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy - kryterium to ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

2) w skład gospodarstwa domowego wchodzi dziecko - 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; punkty przyznawane są za każde dziecko w gospodarstwie domowym,

3) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 573 z późn. zm.) – 5 punktów

4) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 573 z późn. zm.) – 5 punktów,

5) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i nieposiadania tytułu prawnego do ww. lokalu mieszkalnego na dzień zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład inwestycji oraz opróżnienia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania wchodzącego w skład inwestycji – 20 punktów

6) osoba ubiegająca się o najem mieszkania i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu posiadają tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, a zmiana miejsca zamieszkania związana jest z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w Gminie Sosnowiec – 10 punktów,

7) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania nie posiadają :

- tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim,
- zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
- zaległości wobec Gminy Sosnowiec z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych – 10 punktów

8) wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Sosnowcu – 10 punktów

9) wnioskodawca wykonuje zawód lekarza, lekarza dentysty, pielęgniarki, położnej, ratownika medycznego, policjanta lub strażaka – 10 punktów

10) wnioskodawca nie ukończył 30 lat i jest absolwentem studiów wyższych – 10 punktów

11) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza obecnym miejscem zamieszkania – 10 punktów

2. PRZEWIDYWANE SKUTKI FINANSOWE ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM W ŻYCIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W PROPONOWANYM BRZMIENIU

Zgodnie z § 5 ust. 6 umowy z inwestorem:

„W przypadku niewskazania w terminach, o których mowa w ust. 6 najemców lokali mieszkalnych, po ich upływie Gmina zobowiązana będzie do uiszczenia na rzecz Inwestora odszkodowania odpowiadającego wysokości opłat, jakie uzyskałby Inwestor, gdyby Gmina wskazała najemcę z zachowaniem określonych terminów, na które składają się opłata odpowiadająca wysokości czynszu za korzystanie z lokalu, opłaty związane z dostawą wody, wywozem śmieci oraz centralnym ogrzewaniem. Odszkodowanie, o którym mowa w zdaniu poprzednim Gmina zobowiązana będzie uiszczać co miesiąc w terminie płatności opłat za korzystanie z lokali przez najemców, do dnia wskazania najemców lokali. Inwestor zobowiązuje się do aktualizowania na bieżąco stanu osobowego poszczególnych lokali na potrzeby prawidłowego naliczania opłat. W przypadku niedopełnienia obowiązku aktualizacji danych przez Inwestora, Gmina będzie zobowiązana do uiszczenia wyłącznie opłat, składających się na czynsz.”

Natomiast zgodnie z ust. 7 „W przypadku wypowiedzenia przez Inwestora umowy najmu z osobą wskazaną przez Gminę z powodu występowania zaległości w uiszczeniu opłat za korzystanie z lokalu i ich nieuiszczenia przez byłego najemcę do czasu opuszczenia lokalu, z dniem zawiadomienia o zwolnieniu lokalu Gmina staje się odpowiedzialna wraz z byłym najemcą na zasadach odpowiedzialności in solidum za nieuregulowane należności za korzystanie z lokalu i zobowiązana jest do ich uregulowania najpóźniej w terminie wskazania kolejnego najemcy, określonym w ust. 6. Po upływie tego terminu, Gmina może wskazać osobę zaproponowaną przez Inwestora, co zwolni ją z odpowiedzialności solidarnej za zapłatę zaległości wobec Inwestora. Do wyboru osób wskazanych w trybie, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie mają zastosowania postanowienia ust. 4.”