

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2022 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w Kędzierzynie-Koźlu w budynkach stanowiących własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej tych kryteriów oraz wysokości miesięcznego dochodu i obowiązku wnoszenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.¹⁾ oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w Kędzierzynie-Koźlu w budynkach stanowiących własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku, zwanych dalej „lokalami mieszkalnymi”, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej tych kryteriów, a także maksymalną i minimalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu oraz maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 2) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 3) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 5) nowym lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny położony w Kędzierzynie-Koźlu w budynku stanowiącym własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku;
- 6) Inwestorze – należy przez to rozumieć SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku;
- 7) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle,
- 8) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504).

¹⁾ 1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005 i 1079.

Rozdział 2.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych

§ 3. 1. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przeprowadza się po zawarciu przez Gminę z Inwestorem umowy, 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.

2. O zawarcie umowy najmu nowego lokalu mogą się ubiegać osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) spełniają jedno z kryteriów dochodowych określonych w § 4 ust. 1;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Kędzierzynie-Koźlu, obejmującego:
 - a) własność lub współwłasność budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, a także własność lub współwłasność budynku, jeżeli udział wnioskodawcy w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby prawo własności co najmniej jednego lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, przy czym warunek ten dotyczy także osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 3) w przypadku osób fizycznych:
 - a) nieprowadzących działalności gospodarczej – nie posiadają zaległości z tytułu podatków albo wobec, których nie wydano prawomocnego wyroku sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej o zaleganiu z uiszczeniem podatków, lub nie są dłużnikami Gminy z tytułu przypadających jej należności cywilnoprawnych,
 - b) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – nie posiadają zaległości z tytułu podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne albo wobec, których nie wydano prawomocnego wyroku sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej o zaleganiu z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne lub nie są dłużnikami Gminy z tytułu przypadających jej należności cywilnoprawnych.

3. Ogłoszenie o naborze wniosków wraz ze wskazaniem sposobu i terminu składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostanie opublikowane na stronie internetowej Gminy.

4. Warunkiem ubiegania się o najem nowego lokalu jest złożenie pisemnego wniosku we wskazanym terminie naboru.

5. Najemca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego i nie może być objęty wnioskiem innej osoby. W przypadku wpływu wniosku obejmującego osobę, która została objęta wnioskiem złożonym wcześniej, rozpatrywany jest wniosek złożony jako pierwszy.

6. Nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku o najem nowego lokalu najemca zobowiązany jest dostarczyć do Gminy dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku, tj.:

- 1) na potwierdzenie spełniania warunku, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 – zaświadczenia oraz dokumenty potwierdzające wysokość dochodów określone w § 4 ust. 2;
- 2) na potwierdzenie spełniania warunku, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 – oświadczenie potwierdzające, że najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Kędzierzynie-Koźlu;
- 3) na potwierdzenie spełniania warunku, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 3:
 - a) w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych;
 - b) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą:
 - zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych,

- zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o braku zaległości w opłacaniu składek z tytułu ubezpieczeń społecznych.

7. Nie rozpatruje się wniosków:

- 1) do których, nie zostaną załączone dokumenty i zaświadczenia wymienione w ust. 6 w terminie tam wskazanym;
- 2) złożonych po terminie.

8. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z udziału w naborze, składa on oświadczenie o rezygnacji w formie pisemnej.

9. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze na etapie sporządzenia listy najemców, listą najemców objęta zostanie kolejna osoba, która uzyskała najwyższą ocenę punktową.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokali mieszkalnych

§ 4. 1. Najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania powinny udokumentować, iż średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego jest:

- 1) w jednoosobowym gospodarstwie domowym: nie mniejszy niż 65% i nie większy niż 100% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w dwuosobowym gospodarstwie domowym: nie mniejszy niż 90 % i nie większy niż 140 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 3) w trzyosobowym gospodarstwie domowym: nie mniejszy niż 110 % i nie większy niż 178% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 4) w czteroosobowym gospodarstwie domowym: nie mniejszy niż 150 % i nie większy niż 205 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 5) w gospodarstwie większym niż czteroosobowe: nie mniejszy niż 150 % i nie większy niż 205 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, powiększony o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1, należy udokumentować w następujący sposób:

- 1) w przypadku osób fizycznych zatrudnionych na podstawie umowy o pracę należy przedłożyć zaświadczenie o zarobkach za rok poprzedni zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do wniosku, o którym mowa § 3 ust. 1;
- 2) w przypadku emerytów i rencistów należy przedłożyć zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o przyznanej świadczeniu za rok poprzedni, pomniejszone o podatek dochodowy od osób fizycznych oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne;
- 3) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na zasadach ogólnych z prowadzeniem rachunkowości i księgi przychodów i rozchodów należy przedłożyć:
 - a) roczne rozliczenie PIT 36 (36L) za ostatni rok obrotowy z potwierdzeniem złożenia w Urzędzie Skarbowym lub zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o wysokości uzyskanych dochodów za ostatni rok podatkowy,
 - b) wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (wydruk),
 - c) potwierdzenie nadania nr REGON (wydruk);
- 4) w przypadku osób opodatkowanych w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych należy przedłożyć:
 - a) roczne rozliczenie PIT 28 za ostatni rok podatkowy z potwierdzeniem złożenia w Urzędzie Skarbowym lub zaświadczenie o przychodach i należnym podatku,

- b) wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (wydruk),
 - c) potwierdzenie nadania nr REGON (wydruk);
- 5) w przypadku osób opodatkowanych w formie karty podatkowej należy przedłożyć:
- a) decyzję Urzędu Skarbowego w sprawie wymiaru podatku,
 - b) wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (wydruk),
 - c) potwierdzenie nadania nr REGON (wydruk).

Rozdział 4.

Dodatkowe kryteria pierwszeństwa obowiązujące przy wyborze osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych oraz zasady przeprowadzenia oceny punktowej

§ 5. Wnioski, o których mowa w § 3 ust. 1, podlegają ocenie punktowej zgodnie z następującymi kryteriami pierwszeństwa:

- 1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko (**2 punkty**);
- 2) co najmniej jedna osoba pełnoletnia wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie ukończyła 35 lat w dniu składania wniosku (**2 punkty**);
- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania (**3 punkty**);
- 4) wnioskodawca oraz jego współmałżonek lub partner są zatrudnieni na umowę o pracę, prowadzą działalność gospodarczą lub pobierają emeryturę lub rentę (**3 punkty**).

§ 6. Po przeprowadzeniu oceny punktowej Gmina sporządza listę najemców, szeregując otrzymane w ramach naboru wnioski w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów. Lista najemców obejmuje imiona i nazwiska wnioskodawców.

§ 7. Listę najemców zatwierdza Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Rozdział 5.

Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej

§ 8. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 8-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, obliczony według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

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

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

UZASADNIENIE

projektu uchwały w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w Kędzierzynie-Koźlu w budynkach stanowiących własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej tych kryteriów oraz wysokości miesięcznego dochodu i obowiązku wnoszenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

1. W myśl art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158) rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

- 1) zasady przeprowadzania naboru wniosków, o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach które zostaną wybudowane i będą stanowić własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej tych kryteriów;
- 2) maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji.

Określając dodatkowe kryteria pierwszeństwa rada gminy dokonuje wyboru spośród kilkunastu kryteriów wymienionych w cytowanej ustawie, a także może:

- nadać części dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, charakter bezwzględnie obowiązujący,
- określić inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa oprócz kryteriów wymienionych w ustawie.

2. Zgodnie z art. 30 ust.1 pkt 1 i pkt 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.) Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa (SIM) może wynająć lokal mieszkalny, wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego osobie fizycznej, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:
 - a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.

3. Opracowany przy udziale zespołu obejmującego przedstawicieli Prezydenta Miasta i Rady Miasta, przedłożony projekt uchwały zawiera propozycję zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w Kędzierzynie-Koźlu w budynkach stanowiących własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o., w tym dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej tych kryteriów oraz wysokości miesięcznego dochodu i obowiązku wnoszenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu, umożliwiających:

- ubieganie się przez SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. o bezzwrotne lub zwrotne dofinansowanie przedsięwzięć budowy budynków mieszkalnych w Kędzierzynie-Koźlu na wynajem ze źródeł określonych w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.),
- wynajmowanie lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych w Kędzierzynie-Koźlu przez SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. osobom, które posiadając dochody zapewniające stabilne regulowanie należności związanych z najmem jednocześnie będą mogły się ubiegać o wsparcie państwa (w postaci dopłat przysługujących najemcy przez okres do 15 lat) w trybie określonym w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158).

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w Kędzierzynie-Koźlu w budynkach stanowiących własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o., wprowadzone projektowaną uchwałą mogą zostać zmienione w trybie przewidzianym dla ich uchwalenia.

Podjęcie projektowanej uchwały nie wywołuje bezpośrednich skutków finansowych w planie dochodów i wydatków budżetu miasta.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska