

Szczegółowe kryteria wyboru oraz tryb wyłaniania najemców

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała określa szczegółowe kryteria wyboru oraz tryb wyłaniania najemców 54 lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym przy ul. Kamieniec 25 w Zakopanem.

2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (tj. Dz.U z 2022 poz. 377);

2) gmina – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Zakopane;

3) inwestor – należy przez to rozumieć „Zakopiańskie TBS” Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Sp. z o.o.;

4) dochód – dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz.U z 2021 poz. 2021);

5) wysokość ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto – należy przez to rozumieć wysokość ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim ustalonego na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U z 2021 poz. 2224);

6) lista najemców – należy przez to rozumieć listę zawierającą wykaz osób ubiegających się o najem lokali, które spełniły warunki określone w uchwale i zostały zatwierdzone przez Komisję;

7) partycypacja – należy przez to rozumieć udział finansowy partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

8) umowa partycypacji – należy przez to rozumieć umowę zawartą pomiędzy osobą będącą przyszłym najemcą lokalu mieszkalnego a inwestorem, w sprawie partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego;

9) umowa najmu lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, przeznaczonego na wynajem przez inwestora

10) najemca – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z inwestorem umowę najmu lokalu mieszkalnego;

11) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego i zawarcia umowy partycypacji oraz osoby zgłoszone wraz z nią do wspólnego zamieszkania;

12) komisja – należy przez to rozumieć komisję powołaną przez Burmistrza Miasta Zakopane celem wyboru przyszłych najemców w ramach przedsięwzięcia.

Rozdział 2

Szczegółowe kryteria wyboru

§ 2

1. Pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych, powstałych w ramach inwestycji o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, mają osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

1) wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy, z wyłączeniem ust. 1;

2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, w roku poprzednim nie przekracza:

a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,

d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynowi wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim, oraz współczynnika 1,2.

3) dochód netto w przeliczeniu na 1 osobę (z ostatnich 3 miesięcy), w gospodarstwie domowym przekracza 125% najniższej emerytury ogłoszonej w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku.

4) w sposób trwały związane są z gminą, i których centrum życiowe toczy się w obrębie gminy od co najmniej 5 lat tzn. na stałe zamieszkują na terenie gminy przez okres co najmniej 5 lat przed dniem kwalifikacji.

3. Umowa najmu lokalu powstałego w ramach inwestycji może zostać zawarta z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub z osobą wchodzącą w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej

miejsowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy na terenie gminy.

4. Umowa najmu lokalu powstałego w ramach inwestycji może zostać zawarta z osobą, której poziom dochodów gospodarstwa domowego gwarantuje regularne opłacanie czynszów i opłat niezależnych od właściciela.

5. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa przy wyborze przyszłych najemców:

1) osobom wykwaterowanym w związku z realizacją tej inwestycji,

2) najemcom zamieszkującym w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zagrożenie życia i zdrowia lokatorów,

3) rodzinom mieszkającym w warunkach szczególnie uciążliwych, długo oczekującym na mieszkanie w zasobach gminy, które nie z własnej winy dotychczas nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych,

4) osobom zamieszkującym jako członkowie rodzin w lokalach zagęszczonych,

5) rodzinom młodym, bez realnych szans na zakup czy wybudowanie własnego mieszkania,

6) osobom opuszczającym lokal komunalny dotychczas zajmowany lub zakwalifikowanym do otrzymania lokalu komunalnego,

7) osobom opuszczającym Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą.

Rozdział 3

Tryb wyłaniania najemców

§ 3

1. Komisja powołana przez Burmistrza Miasta Zakopane dokonuje ostatecznej oceny wniosków zgodnie z warunkami określonymi w § 2 ust. 2 i kryteriami pierwszeństwa przyjętymi w ust. 5 na podstawie złożonych i zweryfikowanych dokumentów oraz wskazuje listę najemców lokali mieszkalnych. Tworzy się listę podstawową i rezerwową przyszłych najemców. Listy te są zatwierdzane przez Burmistrza Miasta Zakopane i zamieszczane na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Zakopane oraz stronie internetowej inwestora.

2. Wnioskodawca składa w Urzędzie Miasta Zakopane wypełniony kwestionariusz (**załącznik nr 2 do niniejszej uchwały**), deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim (**załącznik nr 3 do niniejszej uchwały**) oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy (**załącznik nr 5 do niniejszej uchwały**) wraz z załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Wnioskodawca może złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.

4. Dokumenty, o których mowa w ust. 2 składane są w siedzibie Urzędu Miasta Zakopane ul. Tadeusza Kościuszki 13, 34-500 Zakopane.

5. Ogłoszenie o naborze zostanie opublikowane na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Zakopane, oraz na stronie internetowej inwestora. Wnioski będą przyjmowane przez okres wskazany w ogłoszeniu o naborze.

6. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze nie będą podlegały rozpatrzeniu.

7. Osoby, które złożyły wnioski, a nie zostały uwzględnione na liście, mogą składać odwołanie w terminie 7 dni od dnia opublikowania listy. Odwołanie rozpatruje komisja, o której mowa w ust. 1.

8. W przypadku gdy wnioskodawca zrezygnuje z udziału w naborze po opublikowaniu listy najemców, zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania pisemnego oświadczenia o rezygnacji na adres wskazany w ogłoszeniu o naborze.

9. W przypadku gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Burmistrz Miasta Zakopane w porozumieniu z inwestorem może ogłosić dodatkowy nabór wniosków.

10. Lista przyszłych najemców przekazana zostanie inwestorowi, który na tej podstawie wezwie do zawarcia umowy partycypacji. Zawierając umowę, partycypujący nabywa prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

11. Wnioskodawca otrzyma zawiadomienie na piśmie ze strony inwestora o planowanym terminie podpisania umowy najmu, po zakończeniu realizacji inwestycji.

12. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostanie zawarta, jeżeli w dniu jej podpisania osoby wpisane na listę najemców oraz wszystkie osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania spełniają poniższe kryteria:

a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Zakopane;

b) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,

d) 170% w czterosobowym gospodarstwie domowym,

e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim, oraz współczynnika 1,2.

13. Przed planowanym terminem podpisania umowy najmu określonym przez inwestora, wnioskodawca składa w Urzędzie Miasta Zakopane oświadczenie i deklarację, stanowiące załącznik nr 3 i 5 do niniejszej uchwały. Na podstawie przedłożonych dokumentów, Gmina wydaje osobom zaświadczenie o spełnieniu kryteriów określonych w ust. 12. Zaświadczenie

przekładane jest przez wnioskodawcę u inwestora na jego wezwanie celem podpisania umowy najmu.

14. Umowa najmu, zawarta zostanie na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat. Na wniosek dotychczasowego najemcy, po wygaśnięciu umowy najmu, może być zawarta kolejna umowa najmu, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 2, ust. 2 niniejszej uchwały.