

zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, w tym kryteriów pierwszeństwa oraz zasad oceny punktowej, a także wysokości progów dochodowych dla osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Szczecin sp. z o.o.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Zakres regulacji.

1. Niniejsza uchwała określa szczegółowe zasady, na podstawie których realizowany jest nabór wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, obejmujący w szczególności:
 - a. kryteria, na podstawie których osoby ubiegające się o najem lokali są kwalifikowane do zawarcia umowy najmu;
 - b. zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz ustalania pierwszeństwa w przydziale lokali mieszkalnych;
 - c. wysokość progów dochodowych, jakie muszą spełnić wnioskodawcy oraz osoby zgłoszone przez nich do wspólnego zamieszkania;
 - d. zasady sporządzania listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych oraz listy rezerwowej;
 - e. postanowienia regulujące procedurę składania wniosków, ich weryfikację, uzupełnianie oraz rozpatrywanie.
2. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali mieszkalnych realizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Szczecin sp. z o.o. (dalej jako „SIM Szczecin”), na terenie gminy w której realizowane jest przedsięwzięcie, w ramach inwestycji współfinansowanych z funduszy rządowych oraz finansowania zwrotnego.
3. Regulacje określone niniejszą uchwałą są zgodne z przepisami następujących aktów prawnych:
 - ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790 ze zm.);
 - ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.);
 - ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 172 ze zm.);
 - ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.).

§ 2. Definicje.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć gminę na terenie, której realizowane jest przedsięwzięcie;
2. SIM Szczecin – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Szczecin sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie;
3. ustawie o SIM – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790 ze zm.);
4. górnym limicie dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego określony w art. 7a ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu;
5. dolnym limicie dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przekraczający progi określone w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
6. kryteriach pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego;
7. komisji – należy przez to rozumieć komisję mieszkaniową powołaną przez Gminę Szczecin, działającą na podstawie uchwały regulującej zasady wynajmu lokali mieszkalnych;
8. liście najemców – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, sporządzony przez komisję na podstawie oceny punktowej oraz kryteriów dochodowych; innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Szczecin przed zawarciem umowy najmu;

9. kaucji zabezpieczającej – należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez osobę zakwalifikowaną do najmu lokalu mieszkalnego, mającą na celu zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu.

Rozdział 2. Kryteria bezwzględne.

§ 3. Warunki konieczne do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego zobowiązane są spełnić łącznie następujące warunki:
 - a. Średni miesięczny dochód wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku, mieści się w granicach dochodowych określonych odpowiednio jako dolny i górny limit dochodowy;
 - b. Wnioskodawca oraz członkowie jego gospodarstwa domowego nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy w której realizowane jest przedsięwzięcie;
2. Wnioski osób niespełniających wymagań określonych w ust. 1 nie będą podlegały dalszej ocenie na podstawie kryteriów punktowych.
3. Wszelkie zobowiązania wynikające z niespełnienia kryteriów bezwzględnych, w tym ewentualne składanie oświadczeń niezgodnych z prawdą, skutkować będą odrzuceniem wniosku i skreśleniem z listy najemców.

Rozdział 3. Kryteria pierwszeństwa oraz zasady oceny punktowej.

§ 4. Kryteria pierwszeństwa i sposób ich dokumentowania.

1. Kryteria pierwszeństwa ustalane są w celu określenia kolejności osób na liście najemców i mają zastosowanie wyłącznie wobec wnioskodawców spełniających warunki określone w § 3.
2. Punkty przyznawane są wnioskodawcom w oparciu o następujące kryteria:
 - a. Zatrudnienie na terenie gminy w której realizowane jest przedsięwzięcie: Wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę na terenie danej gminy przez co najmniej 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku, przy czym miejscem zamieszkania tych osób nie gmina w której pracują – 20 punktów;
 - b. Posiadanie wkładu oszczędnościowego: Wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy na cele mieszkaniowe, potwierdzony książeczką mieszkaniową wydaną do dnia 23 października 1990 r. – 80 punktów;
 - c. Rozliczenie podatkowe w gminie w której realizowane jest przedsięwzięcie: Wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania rozliczyła się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym, wskazując gminę w której realizowane jest przedsięwzięcie jako miejsce zamieszkania:
 - Wnioskodawca – 10 punktów,
 - Każda dodatkowa osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania – 3 punkty;
 - d. Wychowywanie dzieci:
 - Wnioskodawca jest opiekunem prawnym dziecka – 2 punkty za każde dziecko,
 - W przypadku dzieci uczęszczających do placówek oświatowych na terenie gminy w której realizowane jest przedsięwzięcie – dodatkowe 7 punktów za każde dziecko;
 - e. Osoby starsze i z niepełnosprawnością:
 - Osoby starsze w rozumieniu ustawy o osobach starszych – 3 punkty,
 - Osoby z niepełnosprawnością posiadające orzeczenie o:
 - Znacznym stopniu niepełnosprawności – 4 punkty,
 - Umiarkowanym stopniu niepełnosprawności – 2 punkty;
 - f. Osoby młode: Wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania nie ukończyła 35 roku życia w dniu złożenia wniosku – 10 punktów;
 - g. Wsparcie kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”: Wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” – 3 punkty.

3. Udokumentowanie spełnienia kryteriów punktowych spoczywa na wnioskodawcy, który zobowiązany jest do złożenia odpowiednich zaświadczeń, oświadczeń lub dokumentów, potwierdzających spełnienie poszczególnych warunków.
4. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców tej samej liczby punktów, o kolejności na liście najemców decyduje wcześniejsza data wpływu kompletnego wniosku.

Rozdział 4. Zasady składania i rozpatrywania wniosków.

§ 5. Procedura składania wniosków.

1. Nabór wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych ogłaszany jest publicznie przez SIM SZCZECIN. Ogłoszenie zawiera:
 - a. Terminy rozpoczęcia i zakończenia naboru wniosków;
 - b. Wskazanie miejsca i formy składania wniosków (osobiście, pocztą tradycyjną, elektronicznie lub inne narzędzia wskazane w ogłoszeniu);
 - c. Wzór formularza wniosku oraz wykaz dokumentów niezbędnych do jego weryfikacji.
2. Wnioski mogą być składane:
 - a. Osobiście w wyznaczonym punkcie obsługi mieszkańców SIM SZCZECIN;
 - b. Drogą pocztową, z dopiskiem „Nabór wniosków – SIM Szczecin”;
 - c. Elektronicznie na wskazany adres do doręczeń elektronicznych.
3. Wnioskodawca jest zobowiązany złożyć kompletny wniosek, zawierający wszystkie wymagane dokumenty, w szczególności:
 - a. Dokumenty potwierdzające dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego;
 - b. Dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów pierwszeństwa (np. zaświadczenia o zatrudnieniu, orzeczenia o niepełnosprawności, zaświadczenia z placówek oświatowych, kopię książeczki mieszkaniowej, zaświadczenie „Za życiem”);
 - c. Zgody wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem kwalifikacyjnym.
4. Wnioski złożone po terminie nie będą podlegały rozpatrzeniu.
5. Każdy wnioskodawca może złożyć tylko jeden wniosek o najem lokalu.
6. Wnioskodawca jest zobowiązany do określenia preferencji dotyczących liczby pokoi, metrażu oraz innych parametrów lokalu.

§ 6. Postanowienia dotyczące oceny wniosków oraz tworzenia listy najemców.

1. Komisja mieszkaniowa przeprowadza ocenę wyłącznie wniosków, które spełniają wszystkie wymogi formalne, zostały złożone w sposób kompletny, opatrzone wymaganymi podpisami oraz zawierają wszystkie niezbędne załączniki wskazane w formularzu wniosku. Na podstawie przeprowadzonej oceny Komisja sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, z którymi Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Szczecin sp. z o.o. (SIM Szczecin) zawrze umowy partycypacji.
2. O miejscu na liście osób zakwalifikowanych, z którymi SIM Szczecin zawrze umowy partycypacji, decyduje liczba punktów przyznanych na podstawie oceny zgodnej z kryteriami punktowymi określonymi w § 4.
3. W sytuacji, gdy wnioskodawcy uzyskają identyczną liczbę punktów, o kolejności na liście najemców decyduje data i godzina wpływu kompletnego wniosku do siedziby Gminy Szczecin.
4. Dodatkowo Komisja sporządza listę zapasową dla osób chętnych do najmu lokali, które spełniły wymagane kryteria, ale nie zostały zakwalifikowane z powodu ograniczonej liczby dostępnych lokali. O kolejności na liście zapasowej decyduje kolejność wpływu wniosków.
5. Osoba umieszczona na liście zakwalifikowanych do najmu nie nabywa prawa ani roszczenia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
6. Bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu z osobą umieszczoną na liście najemców, SIM Szczecin dokona weryfikacji, czy osoba ta oraz członkowie jej gospodarstwa domowego nadal spełniają wymogi dochodowe określone w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały.

8. W przypadku stwierdzenia przekroczenia górnych progów dochodowych lub niespełnienia innych warunków, o których mowa w § 3 ust. 1, SIM Szczecin odmówi zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z daną osobą.
9. Sporządzona przez Komisję lista osób zakwalifikowanych do najmu przekazywana jest SIM Szczecin w celu przeprowadzenia dalszych czynności, w tym zawarcia umów partycypacji oraz umów najmu.
10. Na wniosek SIM Szczecin, z listy osób zakwalifikowanych mogą zostać usunięte osoby, które nie spełniły któregokolwiek z poniższych warunków:
 - a. Nie dokonały wpłaty zaliczki na poczet kosztów partycypacji w wyznaczonym terminie;
 - b. Nie podpisały umowy partycypacji w wymaganym czasie;
 - c. Nie uiściły pełnej kwoty wynikającej z umowy partycypacji oraz kaucji zabezpieczającej przed zawarciem umowy najmu z dojściem do własności.
11. W przypadku, gdy liczba dostępnych lokali mieszkalnych przewyższa liczbę osób zakwalifikowanych, SIM SZCZECIN może ogłosić dodatkowy nabór wniosków.
12. Komisja mieszkaniowa zobowiązana jest do poinformowania każdego wnioskodawcy o sposobie rozpatrzenia jego wniosku, w tym o umieszczeniu lub nieumieszczeniu na liście zakwalifikowanych lub rezerwowej.

§ 7. Warunki zawarcia umowy najmu z dojściem do własności.

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez osobę zakwalifikowaną będzie uzależnione od wniesienia przez nią kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego z tytułu należności wynikających z najmu, w szczególności pokrycia kosztów zaległości czynszowych, napraw uszkodzeń lokalu lub innych strat wynikających z niewłaściwego użytkowania lokalu przez najemcę.
3. Wysokość kaucji wynosi równowartość 6 miesięcznego czynszu ustalonego dla danego lokalu mieszkalnego.
4. Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu umowy najmu i opuszczeniu lokalu przez najemcę oraz po potrąceniu ewentualnych należności wynikających z umowy najmu, o ile nie zachodzą inne przesłanki do zatrzymania kaucji przez wynajmującego.

Rozdział 5. Postanowienia końcowe.

§ 8. Realizacja uchwały.

1. Wszelkie kwestie nieuregulowane w uchwale rozstrzygane są zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dokumencie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny dotyczące najmu.