

**Projekt**

z dnia 15 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWSKICH GÓRACH**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania w mieście Tarnowskie Góry naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryterium pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla lokali mieszkalnych 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 (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 ze zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry

**Rada Miejska w Tarnowskich Górach  
uchwała:**

**§ 1.** Przyjąć „Zasady przeprowadzania w mieście Tarnowskie Góry naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryterium pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla lokali mieszkalnych budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

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

Załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach  
z dnia.....2023 r.

**§ 1.** 1. Zasady dotyczą wynajmowania mieszkań w ramach przedsięwzięć polegających na realizacji przez inwestora budowy w mieście Tarnowskie Góry budynków mieszkalnych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020r. poz. 508).

2. Ilekroć mowa o:

- 1) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53 ze zm.),
- 2) inwestorze - należy przez to rozumieć inwestora, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 poz. 377 ze zm.),
- 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 (Dz. U. z 2021r. poz. 2158 ze zm.),
- 4) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Tarnowskie Góry,
- 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,

## **Rozdział 1.**

### **ZASADY PRZEPROWADZANIA NABORU WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU MIESZKANIA**

**§ 2.** 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem rozpoczęcia przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej [www.tarnowskiegory.pl](http://www.tarnowskiegory.pl), <https://bip.tarnowskiegory.pl/>, na stronie internetowej inwestora, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie kompletnego wniosku o zawarcie umowy najmu w terminie podanym w ogłoszeniu.

3. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu będzie dostępny do pobrania na stronie [www.tarnowskiegory.pl](http://www.tarnowskiegory.pl), w formie papierowej w Urzędzie Miejskim w Tarnowskich Górach oraz w siedzibie inwestora.

4. Wypełniony wniosek należy złożyć w Urzędzie Miejskim w Tarnowskich Górach.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu mogą być składane osobiście albo przez osobę legitymującą się pisemnym pełnomocnictwem udzielonym jej przez wnioskodawcę do złożenia wniosku w jego imieniu

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

7. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zawierającego niżej wymienione dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- 1) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Tarnowskich Górach, albo oświadczenie wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania będącej najemcą lokalu mieszkalnego, że rozwiążą umowę najmu tego lokalu najpóźniej do dnia zawarcia umowy najmu lokalu wybudowanego przez inwestora i opróżnią go,
- 2) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o braku:
  - tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim,
  - zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
  - zaległości wobec jednostek samorządu terytorialnego z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych,
- 3) zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku,
- 4) deklarację wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek,
- 5) oświadczenie wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania i prowadzących wspólne gospodarstwo domowe,

- 6) orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 7) zaświadczenia z właściwego Urzędu Skarbowego o rozliczeniu się za ostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku, przez wnioskodawcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, z podatku dochodowego w Tarnowskich Górach,
- 8) potwierdzenie wydane przez Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania wcześniej złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego w Gminie Tarnowskie Góry, jednak nie zawarto umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań,
- 9) potwierdzenie wydane przez Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry.

8. W przypadku złożenia wniosku bez wymaganych dokumentów lub oświadczeń albo innych braków formalnych wnioskodawcy zostanie wyznaczony termin jego uzupełnienia.

Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

9. Weryfikacji formalnej podlegają wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą podlegać ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi w § 3.

10. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu gmina sporządza listę wniosków uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmującą imiona i nazwiska najemców, zwaną „listą najemców”.

11. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu w tym osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, mogą być wpisane tylko w jednym wniosku o zawarcie umowy najmu.

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

13. Jeżeli zawarcie umowy najmu będzie następować w innym roku kalendarzowym niż rok przeprowadzenia naboru, osoby wpisane na listę najemców w ramach oceny posiadanej zdolności czynszowej przed zawarciem umowy najmu zobowiązane będą:

- 1) złożyć aktualne zaświadczenia o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające zawarcie umowy najmu
- 2) złożyć aktualną deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu,
- 3) złożyć oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Tarnowskich Górach,

14. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od:

- 1) wpłacenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu, o której mowa w § 4
- 2) wpłacenia partycypacji określonej zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 29 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.)

## **Rozdział 2.**

### **KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA ORAZ ZASADY PRZEPROWADZANIA OCENY PUNKTOWEJ**

**§ 3.** 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 z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508) – kryterium to ma charakter bezwzględnie obowiązujący,

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

- 1) posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. Kryterium temu przyznaje się następującą liczbę punktów - **10 punktów**,

- 2) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny - **20 punktów**;
- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry, zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu lokalu komunalnego przed dniem objęcia lokalu wchodzącego w skład inwestycji do rozwiązania umowy najmu lokalu komunalnego i opróżnienia tego lokalu - **20 punktów**
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wcześniej złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego w Gminie Tarnowskie Góry, jednak nie zawarto umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań – **20 punktów**,
- 5) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi dziecko do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych - **5 punktów za każde dziecko**;
- 6) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, na dzień złożenia wniosku, która nie przekroczyła 35 roku życia – **5 punktów**;
- 7) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, na dzień złożenia wniosku, która ukończyła 60 lat – **5 punktów**;
- 8) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, na dzień złożenia wniosku, 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1981 z późn. zm.) - **10 punktów**;
- 9) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi co najmniej jedna osoba powyżej 16 roku życia legitymująca 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1981 z późn. zm.) - **10 punktów**;
- 10) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2105) -**10 punktów**;

11) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, na dzień złożenia wniosku która w zeznaniu podatkowym za ostatni rok podatkowy wskazała jako miejsce zamieszkania Gminę Tarnowskie Góry – **10 punktów za każdą osobę**;

12) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wraz z osobą zgłoszoną do wspólnego zamieszkania nie posiada:

- tytułu egzekucyjnego wystawionego przeciwko niej,
- zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
- zaległości wobec jednostki samorządu terytorialnego z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych – **5 punktów**

3. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria pierwszeństwa będzie dokonywana po rozpatrzeniu wniosku wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.

4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

### **Rozdział 3.**

## **MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ OBOWIĄZKOWEJ KAUCJI ZABEZPIECZAJĄCEJ UMOWĘ NAJMU**

**§ 4.** Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 6 - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie więcej niż 8.000 złotych

### **Rozdział 4.**

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 5.** 1. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z udziału w naborze, jest on zobowiązany do złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

2. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze na etapie sporządzania listy najemców, w miejsce rezygnującego najemcy wpisuje się najemcę znajdującego się na kolejnej pozycji na liście najemców.

3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

**§ 6.** 1. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o zakwalifikowaniu na listę najemców.

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

3. Lista najemców, o której mowa w § 2 pkt 11. stanowi wykaz wszystkich wniosków spełniających kryteria, niezależnie od ilości lokali mieszkalnych dostępnych w budynku mieszkalnym.



## Uzasadnienie

Spółka SIM Śląsk funkcjonuje od czerwca 2021 r., jednym z jej udziałowców jest Gmina Tarnowskie Góry. Podstawowym celem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM) to filar dokonującego się przełomu w budowie mieszkań o umiarkowanym czynszu. SIM-y to spółki tzw. not for profit budujące mieszkania społeczne, dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania w danej miejscowości, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na kupno mieszkania. W chwili obecnej Spółka, po otrzymaniu od Gminy Tarnowskie Góry gruntów przy ul. Gen. Andersa, zleciła wykonanie projektu budowlanego i uzyskała pozwolenie na budowę 122 mieszkań. W ramach inwestycji powstaną 32 mieszkania M1 (jednopokojowe) o pow. użytkowej 37,82 – 37,97m<sup>2</sup>, 32 mieszkania M2 o pow. użytkowej 52,73 - 52,78m<sup>2</sup> oraz 58 mieszkań M3 o pow. użytkowej 67,57 – 68,56m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie budowy przewiduje się w I półroczu 2023 po rozstrzygnięciu przetargu na wykonanie robót budowlanych.

W związku z planowaną budową w Tarnowskich Górach przy ulicy Gen. Andersa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przez SIM Śląsk sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie, Rada Miejska zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, zobowiązana jest określić w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzenia oceny punktowej oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkową kaucję.

Ustawodawca określił warunki ubiegania się o zawarcie umowy najmu:

- bezwzględnie obowiązującym jest kryterium dochodowe (ustalone w § 3 ust. 1 załącznika do uchwały).
- dodatkowym warunkiem wyboru przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań jest posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 roku,

Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania rada gminy może wybrać dodatkowe kryteria pierwszeństwa – wybór kryteriów zawarty jest ppkt 1) do 13), dodatkowo rada gminy może określić inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa naboru wniosków.

Zawarte w niniejszej uchwale kryteria pierwszeństwa uwzględniają przede wszystkim osoby zamieszkałe w Tarnowskich Górach, osoby młode wiekiem, osoby starsze, osoby niepełnosprawne oraz samotnie wychowujące dzieci.

Przyjęcie niniejszej uchwały umożliwi przystąpienie do naboru wniosków o zawarcie umów najmu na mieszkania budowane przez SIM „Sląsk” sp. z o.o.