

PROJEKT **REGULAMINU**

wynajmowania lokali mieszkalnych w nowo budowanych budynkach położonych w Helu, przy ul. Kmdr. Z. Przybyszewskiego, stanowiących własność Gminy Miejskiej Hel

§ 1

Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych w budynkach położonych w Helu, przy ul. Kmdr. Z. Przybyszewskiego, stanowiących własność Gminy Miejskiej Hel, zwany dalej „niniejszym Regulaminem” określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, pozyskanych przez Gminę Miejską Hel w drodze budowy, zwanych dalej „Lokalami Mieszkalnymi”.

§ 2

1. Lokale Mieszkalne objęte niniejszym Regulaminem nie podlegają zbyciu przez Gminę Miejską Hel przed upływem co najmniej 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, zgodnie z umową zawartą z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzielenie wsparcia finansowego realizacji umowy przedmiotowych budynków z Funduszu Dopłat.
2. Występując z wnioskiem o zmianę lokalu wchodzącego w skład zasobu będącego przedmiotem niniejszego Regulaminu najemca zobowiązany jest do spełnienia łącznie następujących warunków:
 - 1) dopuszcza się możliwość zamiany po 3 latach od dnia wydania do zamieszkania lokalu znajdującego się w ww. zasobie;
 - 2) zamiana możliwa jest wyłącznie pomiędzy najemcami posiadającymi tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hel i nie posiadającymi zaległości czynszowych;
 - 3) przedstawienia zaświadczenia o osiągniętych dochodach za okres 12-miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku oraz innych otrzymywanych świadczeniach.
3. Decyzję w sprawie zamiany każdorazowo podejmuje burmistrz Helu.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach burmistrz Helu po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Helu może wyrazić zgodę na zmianę lokali z osobami nie spełniającymi warunków określonych w niniejszym regulaminie.
5. Nowi najemcy zobowiązani są w szczególności do:
 - 1) spełnienia kryteriów dochodowych określonych w niniejszym regulaminie;
 - 2) zapłaty obowiązującej stawki czynszowej.

§ 3

1. O przyznanie Lokali Mieszkalnych mogą ubiegać się wnioskodawcy prowadzący jednoosobowe lub wieloosobowe gospodarstwa domowe, w szczególności małżeństwa z dziećmi i osoby wychowujące dzieci, którzy nie posiadają prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do jakiegokolwiek lokalu/budynku mieszkalnego lub ich części zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe i jednocześnie spełniają dodatkowo co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - 1) posiadają centrum życiowe w Helu i udokumentowane co najmniej 5 lat zamieszkania na terenie Helu;
 - 2) udokumentują nieprzerwany, co najmniej pięcioletni okres zamieszkania na terenie Gminy Miejskiej Hel w okresie ostatnich piętnastu lat i nie zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Hel na dzień składania wniosku. Za udokumentowanie uznaje się przedstawienie poświadczenia zameldowania lub uiszczenia podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Pucku, przez okres wskazany powyżej;
 - 3) posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Hel z tzw. „starych zasobów” i przekażą do dyspozycji miasta dotychczas zajmowany lokal w stanie wynikającym z normalnego zużycia.
2. O przyznanie Lokali Mieszkalnych nie mogą ubiegać się wnioskodawcy, którzy spełniają chociażby jeden z poniższych warunków :
 - 1) posiadali zaległości w wysokości przekraczającej płatności za okres 6 miesięcy w opłatach czynszowych i w opłatach niezależnych od właściciela lokalu, w okresie dwóch lat przed

dniem złożenia wniosku o przyznanie mieszkania. Warunek niniejszy dotyczy wnioskodawców oraz wspólnie z nim zamieszkujących pełnoletnich członków rodziny wnioskodawcy.

- 2) w stosunku do których zapadł prawomocny wyrok o eksmisję z lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w ciągu ostatnich 10 lat przed dniem złożenia wniosku;
- 3) w okresie 5 lat, przed dniem złożenia wniosku, zbyli prawo własności do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe, jak również są w trakcie budowy lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

§ 4

1. Wnioskodawcy, o których mowa w § 3, powinni osiągać dochód umożliwiający utrzymanie Lokalu Mieszkalnego, przez co należy rozumieć:
 - 1) średni dochód z okresu pełnego roku (12 miesięcy) poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie Lokalu Mieszkalnego w gospodarstwach jednoosobowych:
 - a) nie mniejszy niż 160 % najniższej emerytury, tj. 2.541,50 zł,
 - b) nie większy niż 410 % najniższej emerytury, tj. 6.512,60 zł;
 - 2) średni dochód z okresu pełnego roku (12 miesięcy) poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie Lokalu Mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach 2 osobowych:
 - a) nie mniejszy niż 140 % najniższej emerytury, tj. 2.223,82 zł,
 - b) nie większy niż 400 % najniższej emerytury, tj. 5.559,54 zł;
 - 3) średni dochód z okresu pełnego roku (12 miesięcy) poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie Lokalu Mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach 3 osobowych:
 - a) nie mniejszy niż 120 % najniższej emerytury, tj. 1.906,13 zł (-10% = 1.715,52 zł),
 - b) nie większy niż 300 % najniższej emerytury, tj. 4.765,32 zł (+10% = 5.241,85 zł);
 - 4) średni dochód z okresu pełnego roku (12 miesięcy) poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie Lokalu Mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach 4 i więcej osobowych:
 - a) nie mniejszy niż 100 % najniższej emerytury, tj. 1.588,44 zł (-10% = 1.429,60 zł),
 - b) nie większy niż 260 % najniższej emerytury, tj. 4.129,94 zł (+10% = 4.542,93 zł).
2. Dochód gospodarstwa domowego osób w wieku do 40 lat z dwójką lub więcej dzieci zostaje obniżony o 10% w dolnej granicy i podwyższony o 10% w górnej granicy średniego dochodu określonego w ust.1 .
3. W przypadku braku osób spełniających kryteria dochodowe określone w ust. 1., pod uwagę będą brane osoby o dochodzie najbardziej zbliżonym do wymaganego, mniejszym niż średni dochód założony w pkt 1) lit. a, pkt 2) lit. a, pkt. 3) lit. a i pkt. 4) lit. a.

§ 5

1. Wniosek dla osób ubiegających się o przyznanie Lokalu Mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu
2. Termin składania wniosków, nie krótszy niż 30 dniowy, zostanie wyznaczony i podany przez burmistrza Helu do publicznej wiadomości, nie później niż na 7 dni przed datą rozpoczęcia przyjmowania wniosków.
3. Wniosek niekompletny, przez co rozumie się brak wymaganych załączników bądź danych wymaganych we wniosku i nie uzupełniony w terminie do 7 dni od daty doręczenia

zawiadomienia, zostanie odrzucony.

4. Do doręczeń stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 6

Oceny wniosków dokonuje Komisja powołana przez burmistrza Helu, o której mowa w § 11 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hel.

§ 7

Do wniosku dołączyć należy następujące dokumenty:

- 1) zaświadczenie od zarządcy/właściciela nieruchomości o braku jakichkolwiek zaległości w wysokości przekraczającej płatności za okres 6 miesięcy w opłatach czynszowych i w opłatach niezależnych od właściciela lokalu, w okresie dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie mieszkania. Warunek niniejszy dotyczy wnioskodawców oraz wspólnie z nim zamieszkujących pełnoletnich członków rodziny wnioskodawcy. Druk zaświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu;
- 2) zeznania podatkowe (PIT) za rok podatkowy poprzedzający rok złożenia wniosku, wraz z potwierdzeniem złożenia do Urzędu Skarbowego dot. wnioskodawcy oraz wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 3) zeznania PIT-11 za rok poprzedzający rok złożenia wniosku dot. wnioskodawcy oraz wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania. Osoby do 26 r.ż., które nie rozliczały się w tym okresie z podatku dochodowego a uzyskały przychody, składają tylko PIT-11 za rok poprzedzający rok złożenia wniosku;
- 4) rozliczenie roczne o dochodach osiąganych poza krajem za rok poprzedzający rok złożenia wniosku, należy je przedstawić wraz z przekładem wykonanym przez tłumacza przysięgłego. Dochody osób pracujących za granicą będą obliczane wg kursów średnich walut obcych NBP obowiązujących na koniec roku kalendarzowego;
- 5) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego z informacją czy wnioskodawca oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie ostatnich 5 lat był/byli płatnikiem/-ami podatku dochodowego od osób fizycznych w Pucku;
- 6) zaświadczenie potwierdzające zatrudnienie wnioskodawcy na dzień składania wniosku oraz wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (jeśli członkowie pracują);
- 7) pisemne zobowiązanie przekazania do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hel;
- 8) wyrok sądowy /ugoda sądowa/ ugoda mediacyjna/akt notarialny, której Sąd nadał klauzulę wykonalności o przyznanych alimentach wraz z potwierdzeniem ich otrzymywania w roku 2023. W przypadku nieotrzymywania przyznanych alimentów w ww. okresie należy do wniosku dołączyć zaświadczenie od właściwego organu o otrzymywaniu alimentów z Funduszu Alimentacyjnego w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku lub zaświadczenie organu prowadzącego postępowanie egzekucyjne o całkowitej lub częściowej bezskuteczności egzekucji alimentów, a także o wysokości wyegzekwowanych alimentów za rok poprzedzający rok złożenia wniosku;
- 9) jeśli są opłacane alimenty osobie zamieszkałej oddzielnie ustalone wyrokiem sądowym /ugodą sądową/ ugodą mediacyjną, której Sąd nadał klauzulę wykonalności do dokumentacji do wniosku należy dołączyć ww. wyrok/ugodę wraz z potwierdzeniami opłacania ww. alimentów w roku 2023;
- 10) dokumenty potwierdzające okres nieprzerwanego co najmniej pięcioletniego okresu zamieszkania na terenie Helu w okresie ostatnich piętnastu lat, tj. poświadczenie zameldowania lub uiszczania podatku dochodowego od osób fizycznych w US w Pucku przez ww. okres (jeśli dotyczy).

§ 8

1. Wnioski rozpatrywane będą przez Komisję, która po dokonaniu ich analizy kwalifikuje je pozytywnie (w oparciu o punktację określoną w załączniku nr 3 do niniejszego Regulaminu)

- wypełniając załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu, lub negatywnie - wypełniając załącznik nr 5 do niniejszego Regulaminu.
- 2. Na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem Lokali Mieszkalnych Komisja kwalifikuje wnioski, które uzyskały najwyższą liczbę punktów.
- 3. W przypadku takiej samej liczby punktów, przyznanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w wyniku losowania.
- 4. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja niezwłocznie sporządza końcowy protokół, którego integralną część stanowi lista osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem Lokali Mieszkalnych.
- 5. Warunkiem zawarcia umowy najmu na Lokal Mieszkalny jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wspólnie z nim zamieszkujące pełnoletnie osoby, w dniu wyznaczonym na dzień zawarcia umowy, oświadczeń o nie posiadaniu przez nich tytułu prawnego do żadnego lokalu/budynku mieszkalnego lub jego części zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe oraz, że nie są w trakcie budowy lokal u mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

§ 9

1. Wnioskodawcy, których wnioski zostały uwzględnione lub odrzucone przez Komisję na podstawie niniejszego Regulaminu, zostaną o tym zawiadomieni na piśmie.
2. Odwołanie od kwalifikacji negatywnej Komisji można wnieść do burmistrza Helu w terminie do 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
3. Burmistrz Helu rozpatrzy odwołanie w terminie do 14 dni od daty wniesienia odwołania.

§ 10

Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem Lokali Mieszkalnych na czas nieokreślony zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Helu i opublikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Helu.

Lp.	PUNKTACJA WNIOSKÓW osób ubiegających się o przyznanie Lokalu Mieszkalnego	Liczba punktów
1	gospodarstwo jednoosobowe	8
2	gospodarstwo małżeństwa bez dziecka	10
3	gospodarstwo małżeństwa* z dzieckiem** bądź dziećmi	10
4	gospodarstwo osoby wychowującej dziecko bądź dzieci	9
5	jedno dziecko w gospodarstwie małżeństwa* lub gospodarstwie osób, o których mowa w pkt. 3-4	2
6	dwoje dzieci w gospodarstwie małżeństwa* lub gospodarstwie osób, o których mowa w pkt. 3-4	4
7	Troje i więcej dzieci w gospodarstwie małżeństwa* lub gospodarstwie osób, o których mowa w pkt. 3-4	6
9	Osoba w gospodarstwie domowym posiadająca orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub orzeczenie lekarza orzecznika ZUS o całkowitej niezdolności do pracy i niezdolności do samodzielnej egzystencji lub orzeczenie Komisji Lekarskiej do Spraw Inwalidztwa i Zatrudnienia o zaliczeniu do I grupy inwalidzkiej – nie dotyczy dzieci	3
10	Dziecko w gospodarstwie domowym, posiadające orzeczenie o niepełnosprawności	2 punkty za każde dziecko
11	wnioskodawca obecnie zamieszkujący na terenie Gminy Miejskiej Hel przez okres od 5 do 10 lat	2
12	wnioskodawca obecnie zamieszkujący na terenie Gminy Miejskiej Hel przez okres od 10 do 15 lat	3
13	wnioskodawca obecnie zamieszkujący na terenie Gminy Miejskiej Hel przez okres dłuższy niż 15 lat	4
14	wnioskodawca, który udokumentuje co najmniej nieprzerwany, pięcioletni okres zamieszkania na terenie Gminy Miejskiej Hel w okresie ostatnich piętnastu lat i nie zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Hel na dzień składania wniosku	współczynnik 0,5 w stosunku do punktacji wskazanej w pkt. 11-12
15	wnioskodawca oraz osoby pełnoletnie wskazane we wniosku rozliczające podatek dochodowy w US w Pucku w okresie ostatnich 5 lat	1 za każdą osobę
16	wniosek złożony kompletnie (wraz z załącznikami), niewymagający uzupełnienia	2

(*) - dotyczy również osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe i posiadających na utrzymaniu co najmniej jedno wspólne dziecko