

**Regulamin**  
**w zakresie naboru i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu,**  
**w tym kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej,**  
**obowiązującej kaucji oraz zasad zawierania umów najmu dla lokali mieszkalnych**  
**w budynkach nr 93a, 93b i 93c przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w**  
**Starachowicach**

**§ 1.**

**Postanowienia ogólne**

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej, obowiązującą kaucję oraz zasady zawierania umów najmu dla lokali mieszkalnych w budynkach nr 93a, 93b i 93c przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Starachowicach, należących do zasobu mieszkaniowego Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” Sp. z o.o. (dalej: STBS) i utworzonych z udziałem Gminy.
2. Lokale mieszkalne utworzone z udziałem Gminy w zasobie stanowiącym własność STBS przy udziale finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Dopłat nie mogą być wyodrębniane na własność.
3. Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, ani go podnająć.
4. W trakcie trwania umowy najmu, najemca nie może przenieść praw wynikających z umowy najmu na inną osobę.

**§ 2.**

**Zasady przeprowadzania naboru wniosków**

1. Informacja o naborze wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowana na stronie internetowej [www.starachowice.eu](http://www.starachowice.eu), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starachowicach oraz w prasie lokalnej.
2. Nabór wniosków prowadzony będzie w okresie zamkniętym od 01 kwietnia 2021 roku do 30 kwietnia 2021 roku.
3. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest:
  - a. złożenie w terminie określonym w ust. 2, wniosku o zawarcie umowy najmu według wzoru określonego w *Załączniku nr 1* do niniejszego Regulaminu oraz
  - b. spełnienie warunków o których mowa w § 15a ust. 1 Uchwały Nr VI/7/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały nr IV/10/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, które wymieniono w § 4 niniejszego Regulaminu.

4. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania prowadzi wyłącznie Urząd Miejski w Starachowicach.
5. STBS pisemnie poinformuje wszystkie osoby, które złożyły wniosek o najem lokalu z zasobów STBS o trybie ubiegania się o najem lokali w budynkach nr 93a, 93b i 93c przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Starachowicach.
6. Do wniosku o zawarcie umowy najmu mieszkania, sporządzonego według wzoru określonego w *Załączniku nr 1* do niniejszego Regulaminu, składa się:
  - a. oświadczenie według wzoru określonego w *Załączniku nr 2* do niniejszego Regulaminu,
  - b. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego,
  - c. inne dokumenty potwierdzające uzyskiwane dochody, np. wyroki i ugody alimentacyjne, decyzja o odszkodowaniu, decyzje o pobieranych świadczeniach z OPS, zasiłki dla bezrobotnych i inne zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 roku poz. 2133).
7. Wnioski o zawarcie umowy najmu mieszkania (*Załącznik nr 1*) wraz z dokumentami określonymi w ust. 6 składa się do Referatu Działalności Gospodarczej i Zasobów Lokalowych Urzędu Miejskiego w Starachowicach poprzez Biuro Obsługi Mieszkańca Urzędu Miejskiego.

### **§ 3.**

1. W przypadku rezygnacji osoby wnioskującej o najem z udziału w naborze, jest ona zobowiązana do niezwłocznego złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji.
2. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze na etapie sporządzania projektu listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali, w miejsce osoby wnioskującej o najem, która złożyła rezygnację, wpisuje się osobę znajdującą się na kolejnej pozycji na liście.
3. Oświadczenie o którym mowa w ust. 1 może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

### **§ 4.**

#### **Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej**

1. O zawarcie umowy najmu mieszkania z zasobów STBS mogą ubiegać się osoby spełniające łącznie następujące warunki:
  - 1) osoby fizyczne oraz osoby zgłoszone przez nie do wspólnego zamieszkania, które w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości oraz
  - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza progów określonych 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, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. 2020, poz. 508 z późn. zm.). Progi dochodowe określone zostały w *Załączniku nr 4* do niniejszego Regulaminu i będą aktualizowane w zależności od zmian ustawowych,
  - 3) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, jest wyższy niż maksimum dochodowe określone w § 5 ust. 2 Uchwały nr IV/10/2020

Rady Miejskiej w Starachowicach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, tzn. jest wyższy niż:

- 200% najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w gospodarstwie jednoosobowym,
- 150% najniższej emerytury ogłaszanej corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w gospodarstwie wieloosobowym.

4) Za dochód o którym mowa w pkt. 2) i 3) uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

2. Kryteria pierwszeństwa oraz kryteria punktowane dla zawarcia umowy najmu mieszkania z zasobów STBS w budynkach nr 93a, 93b i 93c przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Starachowicach, po spełnieniu warunków wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, określone zostały w § 15a Uchwały Nr VI/7/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały nr IV/10/2020 Rady Miejskiej w Starachowicach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, tj.:

1) pierwszeństwo wskazania do zawarcia umowy najmu mieszkania mają najemcy zwalniający lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy o ile najemcy:

- nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- wywiązują się z warunków umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Starachowice oraz
- w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie występują przesłanki, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;

2) w przypadku, gdy o zawarcie umowy najmu mieszkania z zasobu STBS ubiega się większa liczba najemców zwalniających lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o wskazaniu do zawarcia umowy decydują kryteria punktowane, określone w pkt. 3);

3) pierwszeństwo wskazania do zawarcia umowy najmu mieszkania z zasobu STBS w przypadku osób niebędących najemcami mieszkaniowego zasobu gminy, ustalana jest na podstawie następujących kryteriów punktowanych:

- Miasto Starachowice jest centrum życiowym potencjalnych najemców oraz osób przez nich zgłoszonych do wspólnego zamieszkania i rozliczają oni podatek dochodowy od osób fizycznych na terenie miasta Starachowice: 1 punkt;
- osoby niepełnosprawne w stopniu znacznym bądź umiarkowanym, lub gdy w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również, jeżeli dotyczy osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania w lokalu STBS: 1 punkt;
- osoby będące wychowankami pieczy zastępczej, do ukończenia 30 roku życia: 1

- punkt;
- osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1116): 1 punkt;
  - w związku z warunkami mieszkaniowymi osoby pozostające w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej: 1 punkt. Kryterium brane pod uwagę jedynie w sytuacji gdy dwa i więcej wniosków uzyska tę samą punktację. Kryterium weryfikowane jest na podstawie wywiadu środowiskowego przeprowadzanego przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Warunek uznaje się za spełniony o ile twierdząca decyzja podjęta jest przez min.  $\frac{3}{4}$  członków Komisji.
3. Ocena, czy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria wskazane w ust. 2 pkt. 3) niniejszego Regulaminu, będzie dokonywana po rozpoznaniu wniosku wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.
  4. Wykazanie okoliczności o których mowa w ust. 2 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

## § 5.

1. Złożone wnioski podlegają ocenie formalnej i jakościowej zgodnie z kartą oceny wniosków, stanowiącą *Załącznik nr 3*. Podczas oceny formalnej badana jest kompletność złożonych dokumentów oraz poprawne ich wypełnienie. Dopuszcza się jednorazową poprawę/uzupełnienie złożonych dokumentów o ile zawierają one błędy typu: brak podpisu, brak wypełnienia wymaganych pól, konieczność doprecyzowania informacji o dochodach np. poprzez przedstawienie dokumentu PIT itp.
2. Wezwanie do poprawy/uzupełnień wniosku następuje niezwłocznie po weryfikacji formalnej wniosku. Termin na złożenie poprawek/uzupełnień wynosi 3 dni od daty otrzymania wezwania. Wezwanie może być przekazane za pośrednictwem poczty e-mail lub telefonicznie.
3. Ocena jakościowa polega na przyznaniu punktów w kryteriach określonych w § 4 ust. 2 Regulaminu.
4. Po zakończeniu procedury oceny, która trwa do 14 dni od terminu zakończenia naboru wniosków, tworzony jest projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali, zgodnie z przyznaną punktacją. Lista zostaje umieszczona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starachowicach oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.
5. W terminie 7 dni od daty zamieszczenia listy, osobom które nie zostały na niej zamieszczone, przysługuje prawo złożenia wystąpienia o ponowne rozpatrzenie wniosku ze wskazaniem okoliczności, które nie zostały wzięte pod uwagę przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Wystąpienia o ponowne rozpatrzenie wniosku po upływie terminu o którym mowa powyżej, nie podlegają rozpatrzeniu.
6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa zobowiązana jest rozpatrzyć wystąpienia o których mowa w ust. 5 oraz poinformować zainteresowanych na piśmie w terminie do 14 dni od daty złożenia wniosku w tej sprawie.
7. Po rozpatrzeniu wystąpień albo po upływie terminu ich złożenia, o których mowa w ust. 5

- i 6, projekt listy osób zakwalifikowanych do podpisania umowy najmu, staje się listą do realizacji.
8. Osoba wskazana na liście do realizacji w przeciągu 30 dni od dnia powstania listy do realizacji o której mowa w ust. 4, przedkłada w STBS:
    - a. potwierdzenie wpłaty kaucji na rachunek bankowy STBS,
    - b. w przypadku o którym mowa w § 6 ust. 2 – oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym mowa w art. 19f ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
    - c. zaświadczenie wydane przez Gminę potwierdzające spełnienie warunków określonych w § 4 ust. 1.
  9. Osoby spełniające kryteria najmu lokalu z zasobów STBS a nie ujęte na liście do realizacji, umieszczane są na liście rezerwowej według liczby uzyskanych punktów. Niespełnienie warunków określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu przez osobę zakwalifikowaną do podpisania umowy oznacza rezygnację z wynajmu lokalu przez nią i jednoczesne wskazanie do najmu osoby z listy rezerwowej.

## **§ 6.**

### **Kaucja zabezpieczająca umowę najmu**

1. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego w budynkach nr 93a, 93b i 93c przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Starachowicach stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu danego lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zachowania formy najmu instytucjonalnego o którym mowa w art. 19f ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, wysokość kaucji stanowi 6-krotności czynszu. W takiej sytuacji osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu musi złożyć oświadczenie o którym mowa w § 5 ust. 7 pkt. b.
3. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych pod wynajem wraz ze wskazaniem ich metrażu, kwotę czynszu i zaliczek na poczet pozostałych opłat za media oraz dane dotyczące wysokości kaucji zawarto w *Załączniku nr 5* do niniejszego Regulaminu.

## **§ 7.**

### **Zasady zawierania umów najmu**

1. Starachowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” będzie zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Gminę, na podstawie następujących zasad:
  - 1) umowa najmu z kaucją w wysokości 12-krotności czynszu lub umowa w formie najmu instytucjonalnego z kaucją w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu, zawierana jest na czas oznaczony 5 lat, po wpłaceniu kaucji;
  - 2) czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie będzie przekraczał w kolejnych latach najmu w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1781);
  - 3) na wniosek dotychczasowego najemcy, po wygaśnięciu umowy najmu, zostanie zawarta

kolejna umowa najmu, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 4 niniejszego Regulaminu.

2. W przypadku wymeldowania/zgłoszenia, iż osoba wcześniej zgłoszona do wspólnego zamieszkania nie będzie zamieszkiwać z najemcą lub zgłoszenia do wspólnego zamieszkania/zameldowania w trakcie trwania umowy najmu osoby niezgłoszonej wcześniej (nie dotyczy urodzonych w trakcie trwania umowy najmu dzieci najemcy lub dzieci przysposobionych) następuje sprawdzenie dochodów gospodarstwa domowego zgodnie z kryteriami określonymi w § 4 ust. 1 Regulaminu. Sprawdzenia dokonuje Starachowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom”.
3. Dla ustalenia spełnienia kryteriów określonych w § 4 ust 1 Regulaminu najemca oraz wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego na dzień dokonania zmian i uzyskujące dochody, składają zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o dochodach wraz z kompletem deklaracji PIT 11 z roku poprzedzającego zmianę liczby osób zamieszkałych o której mowa w ust. 2.
4. W sytuacjach szczególnych, związanych m.in. ze śmiercią głównego najemcy, opuszczeniem lokalu przez najemcę bez uprzedniego rozwiązania umowy i innych sytuacjach życiowych, Starachowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” ma prawo do ponownego rozpatrzenia wniosku o najem.
5. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem rozstrzygane będą na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2019, poz. 611, Dz.U. z 2021. poz. 11), ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. 2020, poz. 508 z późn. zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019, poz. 1145).