

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji w ramach programu „Mieszkanie na Start” w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 8 ust. 1, 2, 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. z 2020 r., poz. 551) uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie na Start” w Krakowie, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji.

§ 2. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej (www.bip.krakow.pl) oraz w prasie lokalnej.

§ 3. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony wniosek.

§ 4. Formularz wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego należy wypełnić i wysłać wyłącznie w generatorze wniosków dostępnym na stronie internetowej Urzędu Miasta Krakowa.

§ 5. Organizator naboru udostępni w swojej siedzibie stanowiska komputerowe i niezbędne wspomaganie informatyczne dla osób, które nie posiadają możliwości technologicznych aby złożyć wniosek we własnym zakresie.

§ 6. Składane wnioski będą rejestrowane przez generator wniosków tworząc automatyczny rejestr wniosków.

§ 7. Każdy zarejestrowany wniosek będzie posiadał przypisany mu indywidualny numer.

§ 8. Najemca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego i nie może być objęty wnioskiem innej osoby. W przypadku wpływu wniosku obejmującego

osobę, która została objęta wnioskiem złożonym wcześniej, rozpatrywany jest wniosek złożony jako pierwszy.

§ 9. Najemca dokonuje wyboru lokalu wskazując jeden z dostępnych typów.

§ 10. 1. Jednocześnie ze złożeniem wniosku o najem lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest dostarczyć w terminie 30 dni do właściwego wydziału dokumenty i oświadczenia niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku.

2. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie określonym w ust. 1 skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

§ 11. Wnioski niespełniające wymogów pozostają bez rozpoznania, po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy.

§ 12. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

Rozdział II

Maksymalna wysokość obowiązującej kaucji

§ 13. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział III

Kryteria pierwszeństwa

§ 14. Wnioski, o których mowa w § 3, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z kryteriami pierwszeństwa.

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

- 1) w skład gospodarstwa domowego wchodzi dziecko - 5 punktów za każde dziecko;
- 2) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która nie przekroczyła 35 roku życia - 5 punktów za każdą osobę;
- 3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która ukończyła 65 lat – 8 punktów za każdą osobę;
- 4) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności:
 - a) znacznym - 8 punktów za każdą osobę;
 - b) umiarkowanym - 5 punktów za każdą osobę;
- 5) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności - 8 punktów za każdą osobę;
- 6) wnioskodawca w ciągu 2 lat przed dniem ogłoszenia naboru złożył wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, który został odrzucony z powodu posiadania tytułu prawnego do lokalu - 5 punktów;

- 7) wnioskodawca lub inna osoba objęta wnioskiem jest absolwentem uczelni w rozumieniu art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, do ukończenia 35 roku życia – 5 punktów za każdą osobę;
- 8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta – 5 punktów za każdą osobę;
- 9) wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Krakowie – 5 punktów.

§ 16. Ocena, czy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria pierwszeństwa, będzie dokonywana po rozpoznaniu wniosku wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.

§ 17. Wykazanie okoliczności, o których mowa w § 15 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

Rozdział IV

Lista najemców

§ 18. Na podstawie wniosków pozytywnie zweryfikowanych sporządzane są wykazy osób spełniających kryteria do umieszczenia na liście najemców.

§ 19. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 15.

§ 20. W przypadku wniosków najemców, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje numer w rejestrze, o którym mowa w § 7.

§ 21. O ostatecznym wyborze najemców decyduje inwestor. Wnioskodawca nie może rościć sobie praw do zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu wpisania na listę.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Uzasadnienie

Uchwalenie uchwały w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji w ramach programu „Mieszkanie na Start”, zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r., poz. 551) należy do kompetencji Rady Gminy.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 ww. ustawy, Rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

- 1) zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, o których mowa w art. 11 ust. 1 (wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania), w tym kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzenia oceny punktowej, o której mowa w art. 11 ust. 2 (ocena punktowa przeprowadzona w oparciu o kryteria pierwszeństwa);
- 2) maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji, o których mowa w art. 7 pkt 2 (warunki, których spełnienie uznaje się za potwierdzenie posiadania przez najemcę zdolności czynszowej).

Niniejszy projekt uchwały został przygotowany w wyniku prac Zespołu Zadaniowego, powołanego zarządzeniem nr 1173/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2020 roku w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. opracowania projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu w ramach programu „Mieszkanie na Start” w Krakowie.

Program „Mieszkanie na Start” jest programem dopłat do czynszu dopełniającym inne programy wspierające społeczne budownictwo czynszowe, realizowanym na podstawie ww. ustawy. Kluczowymi podmiotami, na jakich oparta jest realizacja programu są inwestorzy (podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe i wynajmujące mieszkania), gminy (współpraca z inwestorem, opracowanie kryteriów naboru wniosków, przyznanie dopłat do czynszu i pośrednictwo w wypłacie) oraz Bank Gospodarstwa Krajowego (operacyjnie odpowiada za wypłatę wsparcia ze środków Funduszu Dopłat).

Dopłaty do czynszu mogą uzyskać gospodarstwa domowe posiadające dochody niewystarczające do zakupu mieszkania lub opłacenia czynszu rynkowego bez nadmiernego ograniczania innych koniecznych wydatków, ale pod warunkiem posiadania „zdolności czynszowej” (definiują ją minimalne dochody gospodarstwa domowego lub minimalna kaucja zabezpieczająca inwestora przed ryzykiem zaległości czynszowych).

W Krakowie, podobnie jak w innych miastach, nabór wniosków do programu rozpocznie się na pół roku przed zakończeniem budowy i będzie się składać z dwóch etapów. Pierwszy będzie polegał na sprawdzeniu, czy wnioskodawca spełnia kryteria społeczne ustalone w uchwale przygotowanej przez Radę Miasta Krakowa, drugi etap to sprawdzenie tzw. zdolności czynszowej, czyli ustalenie, czy przyszły najemca jest w stanie wykazać łączny miesięczny dochód netto oraz dodatkowe dochody na poziomie umożliwiającym opłacenie comiesięcznego czynszu z tytułu najmu mieszkania.

MDR Inwestycje sp. z o.o., będąca inwestorem dla zespołu budynków przy ul. Anny Szwed – Śniadowskiej w Krakowie (481 lokali) przygotowała i udostępniła wstępny harmonogram działań realizowanych przy okazji inwestycji, w tym określających zadania

Gminy Miejskiej Kraków, wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r., poz. 551).

Planowany termin zakończenia inwestycji przy ul. Anny Szwed – Śniadowskiej w Krakowie to III kwartał 2021 roku.

Ustalenie powyższych zasad i kryteriów pozwoli na uruchomienie procedury naboru wniosków do programu oraz zawarcie przez Gminę Miejską Kraków umowy z Inwestorem w sprawie stosowania dopłat, co pozwoli najemcom lokali ubiegać się o dopłaty do czynszu, zgodnie z regulacjami ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Niniejszy projekt uchwały:

- 1) nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
- 2) nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
- 3) nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Jednocześnie nie jest możliwe oszacowanie wpływu niniejszej uchwały na zwiększenie dochodów bądź zmniejszenie wydatków budżetu Miasta Krakowa, z uwagi na fakt, iż trudne jest przewidzenie skutków realizacji jej postanowień.