

Zasady przyznawania lokali mieszkalnych na osiedlu Biedronka przy ul.
Koszalińskiej w Karlinie realizowanych przy wsparciu finansowym z
Funduszu Dopłat i wykorzystaniu finansowania zwrotnego

Przepisy ogólne

§ 1

1. Zasady określają warunki i tryb wskazywania najemców lokali mieszkalnych w budynku na osiedlu Biedronka przy ul. Koszalińskiej w Karlinie realizowanym przy wsparciu finansowym z Funduszu Dopłat i wykorzystaniu finansowania zwrotnego.
2. Ilekroć w dalszej części zasad mowa o:
 - 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 z późn. zm.),
 - 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Karlina,
 - 3) KTBS - należy przez to rozumieć Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z o.o.,
 - 4) Referacie LM - należy przez to rozumieć Referat ds. Lokalowych i Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Karlinie,
 - 5) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję ds. przydziału mieszkań w budynku nr 6 na osiedlu Biedronka przy ul. Koszalińskiej w Karlinie,
 - 6) budynku – należy przez to rozumieć budynek położony na osiedlu Biedronka przy ul. Koszalińskiej w Karlinie, realizowany przy wsparciu finansowym z Funduszu Dopłat i wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Komisja ds. przydziału mieszkań

§ 2

1. W procesie wskazywania najemców lokali mieszkalnych w budynku uczestniczy Komisja, powoływana przez Burmistrza.
2. Do zadań Komisji należy w szczególności:
 - 1) zatwierdzanie list wnioskodawców pozytywnie i negatywnie zweryfikowanych w Referacie LM,

- 2) przygotowanie listy osób wytypowanych do najmu lokali w budynku oraz listy rezerwowej.
3. Komisja działa na podstawie regulaminu nadanego przez Burmistrza.

Uruchomienie naboru i weryfikacja wniosków

§ 3

1. Obsługę organizacyjną związaną z naborem wniosków o najem lokali mieszkalnych w budynku zapewnia Referat LM.
2. Ogłoszenie o naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych w budynku podlega publikacji na stronach internetowych KTBS i Gminy oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibach KTBS i Gminy.
3. Niezależnie od ogłoszeń publikowanych zgodnie z ust. 2, informację o naborze wniosków wysyła się do wszystkich osób, które przedłożyły w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karlinie pismo wyrażające zainteresowanie najmem lokali w nowych budynkach na osiedlu Biedronka w Karlinie.
4. Wzór wniosku o przydział mieszkania przygotowuje Referat LM. Wzór wniosku powinien zawierać wszystkie niezbędne dane do weryfikacji spełnienia przez wnioskodawcę wymaganych warunków.

§ 4

1. Wnioski o przydział mieszkania mogą być składane osobiście w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karlinie, przesyłane pocztą tradycyjną lub elektroniczną. O dacie złożenia wniosku decyduje termin rejestracji w dzienniku korespondencji przychodzącej.
3. Wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców kryteriów warunkujących udział w postępowaniu, określonych w § 5, dokonuje Referat LM.
4. W przypadku, gdy wniosek wymaga poprawy lub jest niekompletny, wyznacza się dodatkowy 7. dniowy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
5. Listy zbiorcze wnioskodawców pozytywnie i negatywnie zweryfikowanych, wraz z dokumentami źródłowymi przekazywane są Komisji.
6. Na podstawie otrzymanych od Referatu LM list zbiorczych oraz dokumentów źródłowych, Komisja zatwierdza listę wniosków zweryfikowanych pozytywnie oraz listę wniosków zweryfikowanych negatywnie, ze względu na niespełnienie kryteriów określonych w § 5.
7. Decyzje Komisji dotyczące zatwierdzenia list, o których mowa w ust. 6, są ostateczne i nie przysługują od nich odwołanie.
8. Zatwierdzoną listę wniosków zweryfikowanych negatywnie Komisja przekazuje do Referatu LM, w celu poinformowania o powyższym wnioskodawców.

9. Wnioski zweryfikowane pozytywnie Komisja rozpatruje, uwzględniając kryteria i zasady określone w § 6 i 7.

Kryteria warunkujące udział w postępowaniu

§ 5

Do kryteriów warunkujących udział w postępowaniu należą:

1. Nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Karlinie przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu.
2. Nieprzekroczenie średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, określonego w art. 7a Ustawy. W związku z odstępem czasu pomiędzy złożeniem wniosku, a momentem zawarcia umowy najmu:
 - a. na moment złożenia wniosku, dokonywana jest wstępna weryfikacja średniego miesięcznego dochodu wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - b. ostateczna weryfikacja średniego miesięcznego dochodu następuje na dzień zawarcia umowy najmu, przy czym przekroczenie progów określonych w Ustawie powoduje odmowę zawarcia umowy najmu.
3. Oświadczenie o gotowości wniesienia opłat związanych z przydziałem mieszkania dotyczących:
 - a. kaucji, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu, wyliczanego jako iloczyn wielkości powierzchni użytkowej mieszkania i stawki czynszu obowiązującej w KTBS.
 - b. partycypacji, w wysokości 10% kosztów budowy lokalu, wyliczanej jako iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania i planowanego kosztu budowy 1 m². Partycypacja wnoszona jest w terminie ustalonym w § 7 ust. 5, z zastrzeżeniem, że ostateczne, ustalenie wysokości partycypacji następuje po końcowym rozliczeniu inwestycji jako iloczyn rzeczywistej powierzchni użytkowej mieszkania i rzeczywistego kosztu budowy 1 m². Niewniesienie partycypacji we wskazanym terminie, powoduje wykreślenie wnioskodawcy z listy przydziałów.
4. Zdolność do ponoszenia opłat z tytułu najmu lokalu rozumiana jako osiągnięcie średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w wysokości minimum: 40% proggu dochodowego wskazanego w art. 7a ust. 1 pkt 2 ppkt a Ustawy w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego, powiększonego o dodatkowe 30% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.
5. W przypadku najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino, korzystającego z pierwszeństwa, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 1, oświadczenie o gotowości opuszczenia zajmowanego mieszkania przez najemcę i osoby zamieszkujące w w/w mieszkaniu. Nie złożenie takiego oświadczenia powoduje utratę pierwszeństwa o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 1.

Kryteria pierwszeństwa

§ 6

1. Do kryteriów pierwszeństwa należą wg kolejności:
 - 1) posiadanie statusu najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino, o ile w wyniku dokonania przydziału zwolnione zostanie aktualnie zajmowane mieszkanie,
 - 2) posiadanie rekomendacji do przydziału mieszkania wystawionej przez pracodawcę mającego siedzibę na terenie gminy Karlino, który zatrudnia lub zamierza zatrudnić wnioskodawcę,
 - 3) posiadanie rekomendacji do przydziału mieszkania wystawionej przez przełożonego będącego kierownikiem służby lub straży powiatu białogardzkiego lub dowódcą jednostki wojskowej Sił Zbrojnych, gdy jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej, a w szczególności zapewni Gminie niezbędnych funkcjonariuszy służb mundurowych tj. policjant, strażak, żołnierz.
2. W przypadku lokalu przystosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych pierwszeństwo przydziału przysługuje wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym przynajmniej jeden członek gospodarstwa posiada dysfunkcję narządu ruchu, potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności. W przypadku większej liczby gospodarstw domowych kwalifikujących się do przydziału lokalu przystosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych stosuje się kryteria pierwszeństwa określone w ust. 1.
3. Przy przydziale poszczególnych mieszkań uwzględnia się „wielkość” gospodarstwa domowego w zestawieniu z preferowaną wielkością mieszkania, przy czym mieszkania trzypokojowe przydziela się w pierwszej kolejności dla gospodarstw domowych składających się z 3 i więcej osób.
4. Uwzględnienie w procesie naboru kryterium określonego w ust. 1 pkt 2 i 3 wymaga dołączenia do wniosku rekomendacji pracodawcy lub przełożonego wraz z uzasadnieniem.
5. W przypadku uwzględnienia w procesie naboru kryterium określonego w ust. 1 pkt 2, przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca zobowiązany będzie do przedłożenia w KTBS zaświadczenia o zatrudnieniu u pracodawcy, który wystawił rekomendację do przydziału mieszkania, pod rygorem odmowy zawarcia umowy najmu.
6. W przypadku uwzględnienia w procesie naboru kryterium określonego w ust. 1 pkt 3, przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca zobowiązany będzie do przedłożenia w KTBS zaświadczenia o pełnieniu służby w jednostce, której kierownik/dowódca wystawił rekomendację do przydziału mieszkania, pod rygorem odmowy zawarcia umowy najmu.

Wstępny przydział mieszkań

§ 7

1. Na podstawie listy wniosków zweryfikowanych pozytywnie oraz dokumentów źródłowych, biorąc pod uwagę kryteria pierwszeństwa określone w § 6 Komisja sporządza listę osób wytypowanych do najmu lokali, wskazując przydział konkretnego mieszkania dla danego wnioskodawcy oraz tworzy listę rezerwową.
2. Lista osób wytypowanych do najmu lokali oraz lista rezerwowa przedkładane są przez Komisję Burmistrzowi, celem zatwierdzenia.
3. Zatwierdzona przez Burmistrza lista osób wytypowanych do najmu lokali przekazywana jest do KTBS.
4. Referat LM informuje wnioskodawców, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie o przydziale lub braku przydziału mieszkania.
5. KTBS występuje do wnioskodawców ujętych na liście osób wytypowanych do najmu lokali o wpłacenie partycypacji, ustalając nie krótszy niż 14. dniowy termin na wniesienie opłaty.
6. W przypadku nie wpłacenia partycypacji w terminie określonym w ust. 5 lub rezygnacji zainteresowanego, KTBS składa do Burmistrza wnioski o wskazanie kolejnego najemcy na dany lokal.
7. Burmistrz wskazuje kolejnego najemcę spośród wnioskodawców umieszczonych na liście rezerwowej, z uwzględnieniem kryteriów określonych w § 6.
8. W przypadku gdy liczba wnioskodawców ujętych na liście osób wytypowanych do najmu lokali lub osób ujętych na liście rezerwowej nie wystarcza do wyłonienia najemców wszystkich lokali w budynku, na najem wolnych lokali przeprowadza się dodatkowy nabór wniosków.
9. Po wpłaceniu partycypacji KTBS podpisuje z wnioskodawcami umowy partycypacyjne.

Ostateczny przydział mieszkań

§ 8

1. W terminie 60 dni przed planowanym terminem oddania budynku do użytkowania, KTBS wzywa wnioskodawców, którym przydzielone zostały wstępnie mieszkania, do przedłożenia aktualnych dokumentów i oświadczeń wymaganych w procesie przydziału mieszkań, w tym również wniesienia kaucji.
2. W przypadku pozytywnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców wymagań określonych niniejszymi Zasadami, ich nazwiska umieszczane są na ostatecznej liście przydziału mieszkań w budynku.
3. Negatywna weryfikacja spełnienia przez wnioskodawców wymagań określonych niniejszymi Zasadami skutkuje odmową zawarcia umowy najmu lokalu.

4. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu lokalu z powodu niespełnienia przez wnioskodawcę wymagań określonych niniejszymi Zasadami, KTBS składa do Burmistrza wnioski o wskazanie kolejnego najemcy na dany lokal.
5. Burmistrz wskazuje kolejnego najemcę spośród wnioskodawców umieszczonych liście rezerwowej, z uwzględnieniem kryteriów określonych w § 6. Przepisy § 7 ust. 5-9 oraz § 8 ust. 1-4 niniejszych Zasad stosuje się odpowiednio.
6. Ostateczna lista przydziału mieszkań przygotowana przez KTBS przedkładana jest Burmistrzowi i z momentem jej zatwierdzenia przez Burmistrza stanowi podstawę do zawarcia umów najmu.
7. Ostateczne ustalenie i rozliczenie partycypacji przez KTBS następuje w terminie 60 dni od daty oddania budynku do użytkowania. W wyniku rozliczenia może wystąpić konieczność dopłaty przez najemcę lub zwrotu wpłaconej nadwyżki przez KTBS.

Przydział mieszkań zwalnianych w wyniku rotacji

§ 9

W przypadku rozwiązania umowy najmu mieszkania z dotychczasowym najemcą wybór najemcy na zwolniony lokal dokonywany będzie w wyniku przeprowadzenia kolejnego naboru wniosków na najem konkretnego mieszkania, zgodnie z niniejszymi Zasadami.