

REGULAMIN

przeprowadzenia naboru uzupełniającego wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zlokalizowanych w Jędrzejowie wybudowanych w ramach inwestycji realizowanej przez sim sms sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie

§ 1.

Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzenia naboru uzupełniającego wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (zwanego dalej „lokałem”), przeznaczonych do wynajmu, znajdujących się w budynkach, które zostaną wybudowane w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gminie Jędrzejów realizowanej przez SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

§ 2.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków

1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu oraz formularzem wniosku i wymaganymi załącznikami zostanie umieszczone na stronie internetowej www.simsms.pl oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Jędrzejów pod adresem www.jedrzejow.eobip.pl, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie www.umjedrzejow.pl. Druki wniosku w wersji papierowej dostępne będą również do pobrania w siedzibie spółki SIM SMS przy ul. W. Reymonta 15, 28-300 Jędrzejów oraz w siedzibie Urzędu przy ul. 11 Listopada 33a, 28-300 Jędrzejów.
2. Wypełniony wniosek wraz z wszelkimi wymaganymi dokumentami potwierdzającymi spełnianie kryteriów, należy złożyć w siedzibie SIM SMS lub przesłać pocztą tradycyjną na adres SIM SMS (decyduje data wpływu do spółki) w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze. Dokumenty należy umieścić w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Nabór uzupełniający wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – inwestycja SIM SMS sp. z o.o.” Rozpatrzone zostaną jedynie wnioski złożone w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze.
3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawca) wraz osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania tworzą jedno gospodarstwo domowe i mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.
4. Wnioski mogą być składane osobiście lub przez pełnomocnika posiadającego pełnomocnictwo od wnioskodawcy do złożenia wniosku w jego imieniu. Pełnomocnictwa należy udzielić w formie pisemnej.
5. W przypadku stwierdzenia braków formalnych, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Wniosek nieuzupełniony w terminie lub niepoprawnie uzupełniony pozostawia się bez rozpatrzenia.
6. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu, oznaczane kolejnym numerem oraz datą i godziną wpływu.

§ 3.

Ustalenie prawa do zawarcia umowy najmu

1. Najemcą lokalu mieszkalnego w ramach naboru może zostać osoba spełniająca łącznie poniższe kryteria:
 - 1) złoży oświadczenie, że osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu przed dniem objęcia lokalu mieszkalnego na podstawie zawartej w wyniku naboru umowy najmu mieszkania oraz oświadczy i zobowiąże się, że najemca lokalu mieszkalnego oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie będą posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego:
 - w przypadku zawarcia umowy na wynajem lokalu z wyłączeniem partycypacji - nie przekracza wartości określonych w art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
 - w przypadku partycypacji w kosztach budowy lokalu nie przekracza wartości określonych w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
2. Ustala się, że w przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu. W przypadku gdy średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, o którym mowa powyżej jest równy dla dwóch wniosków o pierwszeństwie decyduje kolejność wpływu.

§ 4.

Kryteria naboru

1. Wnioski o których mowa §2 ust. 2 podlegają ocenie punktowej jedynie po spełnieniu kryteriów obligatoryjnych opisanych w §3.
2. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za poszczególne kryteria będzie dokonywana po rozpatrzeniu wniosku wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.
3. Wykazanie okoliczności kwalifikujących przyznanie punktów spoczywa na wnioskodawcy, przy czym każde z kryteriów winno zostać wykazane dokumentem. Pełnoletnie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania podlegają weryfikacji na takich samych zasadach, co wnioskodawca.
4. Za spełnienie poszczególnych kryteriów wnioskodawca otrzymuje wskazaną w ust. 5 i 6 liczbę punktów.
5. Zgodnie z art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania dodatkowym warunkiem przy naborze o zawarcie umowy najmu mieszkania, zwanym dalej „kryterium pierwszeństwa”, jest posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego

na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990r. W przypadku posiadania w/w książeczki przyznaje się - 5 pkt dla każdego jej posiadacza.

6. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzeniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz liczbę przyznanych im punktów:
 - 1) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i 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 jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny – 40 punktów;
 - 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku jest najemcą mieszkania na terenie gminy Jędrzejów za wyjątkiem najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jędrzejów – 10 pkt;
 - 3) przynajmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego dysponuje aktualnym zaświadczeniem potwierdzającym podjęcie, bądź wykonywanie pracy na terenie gminy Jędrzejów na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony, lub miejscem wykonywania działalności gospodarczej jest gmina Jędrzejów – 10 punktów;
 - 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jędrzejów, zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę. Jednocześnie nie jest dłużnikiem gminy z tytułu nieuregulowanych należności za zajmowany lokal – 10 punktów;
 - 5) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, na dzień złożenia wniosku, która nie przekroczyła 35 roku życia – 5 punktów;
 - 6) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedno dziecko (przez dziecko należy rozumieć osobę, która nie ukończyła 18 roku życia pozostającą pod władzą rodzicielską bądź pod opieką prawną wnioskodawcy i wspólnie z nim zamieszkującą) – 5 punktów za każde dziecko;
 - 7) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych – 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 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – 5 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 – 5 punktów;

- 10) 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 Jędrzejów – 5 punktów za każdą osobę;
- 11) wnioskodawca deklaruje partycypację w kosztach budowy lokalu w wysokości 30% kosztów budowy - 40 pkt.

§ 5.

Lokale gwarantowane

1. W ramach listy najemców, obligatoryjnie zagwarantowany zostaje:
 - 1) 1 lokal mieszkalny, którego pierwszym najemcą będzie osoba wychowująca 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;
 - 2) 1 lokal mieszkalny, którego pierwszym najemcą będzie osoba starsza w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.
2. Do przydziału w/w lokali uprawnione będą osoby znajdujące się, na najwyższej pozycji listy najemców, o której mowa w §8 (z największą ilością uzyskanych punktów), które jednocześnie spełniają kryteria opisane w pkt 1 lub pkt 2.

§ 6.

Partycypacja

1. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego będzie możliwe w przypadku, gdy partycypacja będzie wynosić 30% kosztów budowy.
2. Za partycypację w kosztach budowy zgodnie z „dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa” przyznaje się określoną w §4 ust. 6 pkt 11 ilość punktów.
3. Umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego Wnioskodawca zawiera z SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie i wpłaca w wyznaczanym w umowie terminie kwotę partycypacji.
4. Wysokości partycypacji stanowi iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania, kosztów budowy 1m2 oraz deklarowanej wysokości udziału w kosztach przez wnioskodawcę.

§ 7.

Wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu. Maksymalna wysokość kaucji stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

§ 8.

Listy najemców

1. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie sporządzona lista najemców uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmująca imiona i nazwiska najemców, zwana "listą najemców".

2. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność złożenia wniosku.
3. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru, będzie większa niż planowana do wybudowania liczba lokali zostanie utworzona lista rezerwowa.
4. Lista najemców wraz z listą rezerwową (w przypadku jej sporządzenia) stanowi podstawę dla SIM SMS Sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie, która na jej podstawie zawrze umowy z najemcami.
5. Najemca z tytułu wpisania na listę najemców nie nabywa roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 9.

Wykreślenie z listy najemców

1. Z listy najemców zostanie wykreślony wnioskodawca, który:
 - 1) w przypadku rezygnacji z udziału w naborze złoży pisemne oświadczenie o rezygnacji, najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu;
 - 2) złoży we wniosku lub załączonych dokumentach weryfikowanych podczas przeprowadzania naboru oświadczenia niezgodne z prawdą,
 - 3) nie reaguje na próby kontaktu w celu przekazania wszelkich informacji dotyczących naboru oraz zawarcia umowy.
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, ewentualnie z listy rezerwowej.

§ 10.

Postanowienia końcowe

1. Terminy naboru uzupełniającego określa Zarząd SIM SMS sp. z o.o. Zarządzeniem.
2. Zarząd wskazuje dwuosobową komisję do spraw oceny wniosków.