

Zasady przyznawania lokali mieszkalnych budowanych przez Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze wsparciem środków uzyskanych z Funduszu Dopłat.

Postanowienia wstępne

§ 1

1. Przeprowadzenie naboru pierwszych najemców lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków uzyskanych z Funduszu Dopłat przeprowadza Komisja ds. przydziału mieszkań powoływana przez Prezydenta Miasta Koszalin na wniosek Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwanego dalej KTBS.
2. Nabór najemców dla lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków z Funduszu Dopłat, zwalnianych w późniejszym okresie użytkowania budynku, przeprowadza KTBS, z uwzględnieniem postanowień zawartych w niniejszych Zasadach.

§ 2

1. Komisja ds. przydziału mieszkań działa w składzie 5 osobowym.
2. Komisja powoływana jest na czas nieokreślony lub dla przeprowadzenia naboru najemców mieszkań w konkretnie wskazanym budynku.
3. Obsługę organizacyjną i prawną prac Komisji zapewnia KTBS.

§ 3

Podstawą formalno-prawną decyzji podejmowanych w procesie naboru wniosków i przydziału mieszkań są w szczególności:

1. niniejsze Zasady,
2. decyzje Prezydenta Miasta Koszalin, w zakresie przyznawania lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków uzyskanych z Funduszu Dopłat,
3. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (w aktualnym brzmieniu), zwana dalej Ustawą o finansowym wsparciu,
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej,
5. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w aktualnym brzmieniu),
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (w aktualnym brzmieniu),

7. Postanowienia umów zawartych na podstawie Ustawy o finansowym wsparciu:
 - a. pomiędzy Miastem Koszalin a Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK) zgodnie z art. 12 w/w Ustawy,
 - b. pomiędzy Miastem Koszalin a KTBS zgodnie z art. 5 w/w Ustawy.

§ 4

Proces przeprowadzenia naboru najemców obejmuje:

1. uruchomienie procesu i akwizycję wniosków o przydział mieszkań (§ 6-7),
2. weryfikację złożonych wniosków pod względem spełnienia kryteriów:
 - a. warunkujących udział w postępowaniu (§ 8),
 - b. kryteriów pierwszeństwa (§ 10),
3. rozpatrywanie wniosków i wstępny przydział mieszkań (§ 11-14),
4. ostateczny przydział mieszkań (§ 15),
5. przydział mieszkań zwalnianych w wyniku rotacji (§ 16).

Organizacja pracy Komisji

§ 5

1. Pierwsze posiedzenie Komisji zwołuje jej Przewodniczący wskazany przez Prezydenta Miasta Koszalina.
2. Posiedzenia Komisji odbywają się w terminie i miejscu wskazanym przez Przewodniczącego, który odpowiada za przygotowanie posiedzenia oraz prawidłową organizację prac.
3. Wszystkie posiedzenia Komisji są protokołowane.
4. Decyzje Komisji zapadają zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej 3 członków Komisji. Przy równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego.
5. Komisja jest zobowiązana przy podejmowaniu decyzji, przestrzegać obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszych Zasad.
6. Dokumentacja prac Komisji przechowywana jest w siedzibie KTBS przez okres określony w Ustawie o finansowym wsparciu.

Uruchomienie naboru i akwizycja wniosków

§ 6

1. Ogłoszenia o naborze publikowane są w imieniu Miasta Koszalina przez KTBS w lokalnych mediach, zamieszczane na stronie internetowej KTBS oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie KTBS.
2. Niezależnie od ogłoszeń publikowanych zgodnie z ust. 2, KTBS wysyła informację o naborze, do wszystkich wnioskodawców, którzy potwierdzili aktualność wniosków, oczekujących na przydział mieszkania, zarejestrowanych w systemie informatycznym KTBS po 1 stycznia 2018 r.
3. Wzory wniosków o przydział mieszkania przygotowuje w imieniu Miasta Koszalin KTBS. Wzór wniosku powinien zawierać wszystkie niezbędne dane dla wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawcę wymaganych warunków.
4. Złożone wnioski stanowią jednostronne oświadczenia wnioskodawcy, które jest weryfikowane w momencie zawierania umowy najmu.

§ 7

1. Wnioski o przydział mieszkania mogą być składane osobiście w siedzibie KTBS, przesyłane pocztą tradycyjną lub elektroniczną, w terminach określonych w ogłoszeniu o naborze. O dacie złożenia wniosku decyduje moment rejestracji w dzienniku korespondencji przychodzącej.
2. Udział w postępowaniu jest odpłatny. Odpłatność w wysokości 30 zł za wniosek, przeznaczona jest na częściowe pokrycie kosztów związanych z prowadzonym postępowaniem.
3. Opłaty dokonywane są wyłącznie na rachunek bankowy wskazany we wniosku.
4. Do składanych wniosków musi być dołączone potwierdzenie wniesienia opłaty.
5. Niedołączenie do wniosku potwierdzenia uiszczenia opłaty powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
6. Po upływie terminu na składanie wniosków, KTBS dokonuje wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców kryteriów warunkujących udział w postępowaniu, zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8.
7. Listy zbiorcze wnioskodawców pozytywnie i negatywnie zweryfikowanych, wraz z dokumentami źródłowymi przekazywane są Komisji ds. przydziału mieszkań.
8. Ostateczna decyzja dotycząca odrzucenia wniosków niespełniających kryteriów warunkujących udział w postępowaniu, podejmowana jest przez Komisję ds. przydziału mieszkań (§ 11). Informacja zwrotna do wnioskodawców, dotycząca odrzuconych wniosków wysyłana jest przez KTBS.

Kryteria warunkujące udział w postępowaniu

§ 8

Do kryteriów warunkujących udział w postępowaniu należą:

1. nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Koszalinie przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania lub zobowiązanie się do zbycia tego prawa do czasu 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 o finansowym wsparciu. 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 o finansowym wsparciu powoduje odmowę zawarcia umowy najmu,
3. oświadczenie o gotowości wniesienia opłat wstępnych związanych z przydziałem mieszkania dotyczących:
 - a. kaucji, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu, wyliczanego jako iloczyn wielkości powierzchni użytkowej mieszkania i stawki jednostkowej czynszu obowiązującej w KTBS. Wysokość stawki czynszu udostępniana jest

przez KTBS na stronie internetowej wraz z ogłoszeniem o naborze. Kaucja wnoszona jest bezpośrednio przed zawarciem Umowy najmu,

- b. partycypacji, w wysokości 19% wartości mieszkania, wyliczanej jako iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania i planowanego kosztu budowy 1 m². Partycypacja wnoszona jest w terminach ustalonych w § 15, 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, rozumiana jako osiągnięcie średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w wysokości minimum 50% progów dochodowych wskazanych w art. 7a Ustawy o finansowym wsparciu,
5. w przypadku najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina, korzystającego z pierwszeństwa, o którym mowa w § 10 ust. 2 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 § 10 ust. 2 pkt. 1.

§ 9

1. Deklarację oraz oświadczenie, o których mowa w § 8 ust. 1 i 2, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
2. Dane dotyczące progów dochodowych, stawki czynszu oraz przewidywanego kosztu budowy 1 m² udostępnione będą wraz z ogłoszeniem o naborze na stronie internetowej oraz w siedzibie KTBS.

Kryteria pierwszeństwa

§ 10

1. Podstawowym kryterium pierwszeństwa w postępowaniu jest „wielkość” gospodarstwa domowego w zestawieniu z preferowaną wielkością mieszkania, rozumianego jako mieszkanie jednopokojowe (M 1), dwupokojowe (M 2) itp.
2. Do uzupełniających kryteriów pierwszeństwa, dla których określono wartość punktową, należą:
 - 1) posiadanie statusu najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina, o ile w wyniku dokonania przydziału zwolnione zostanie aktualnie zajmowane mieszkanie: 9 pkt,
 - 2) posiadanie statusu najemcy lokalu znajdującego się w zasobach KTBS, o ile w wyniku dokonania przydziału zwolnione zostanie aktualnie zajmowane mieszkanie: 3 pkt,
 - 3) niepełnosprawność członków gospodarstwa domowego rozumiana zgodnie z Ustawą z dnia 27 października 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, potwierdzona orzeczeniem: 1 pkt,
 - 4) wiek głównego najemcy powyżej 65 lat: 1 pkt,
 - 5) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko: 1 pkt,

- 6) działalność społeczna na rzecz Miasta Koszalina, rozumiana w szczególności jako udział w organizacjach pożytku publicznego, krwiodawstwo itp.: 1 pkt,
 - 7) wykonywanie prac w zawodach deficytowych na terenie Miasta Koszalina, ustalanych w oparciu o imienne wskazanie Prezydenta Miasta Koszalina: 5 pkt,
3. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w ust. 2 pkt 1-6 wymaga dołączenia do wniosku niezbędnych dokumentów lub oświadczeń w tym zakresie.

Rozpatrywanie wniosków i wstępny przydział Mieszkań

§ 11

1. Na podstawie otrzymanych od KTBS zestawień oraz dokumentów źródłowych, Komisja ds. przydziału mieszkań, zatwierdza listę wniosków zweryfikowanych negatywnie, ze względu na niespełnienie wymogów formalnych określonych w § 8.
2. Przez niespełnienie warunków określonych w ust. 1 rozumie się również wnioski niekompletne, niezawierające oświadczeń w zakresie określonym w § 8, ust. 1-3.
3. Brak wskazania we wniosku wielkości gospodarstwa domowego oraz kategorii mieszkania traktowane jest jako brak formalny i skutkuje negatywną weryfikacją wniosku.
4. Decyzje Komisji ds. przydziału mieszkań są ostateczne i nie przysługują od nich odwołanie.
5. Zatwierdzoną listę wniosków zweryfikowanych negatywnie Komisja przekazuje do KTBS, w celu poinformowania o powyższym wnioskodawców.
6. Wnioski przyjęte do dalszego procedowania, Komisja ds. przydziału mieszkań rozpatruje na podstawie otrzymanych od KTBS zestawień oraz dokumentów źródłowych, uwzględniając kryteria i zasady określone w § 10 i 12.

§ 12

1. Wnioski o przydział mieszkania grupowane są według kategorii mieszkania, tzn. M1, M2, M3. Dla każdej kategorii mieszkania wnioski rozpatrywane są odrębnie.
2. W przypadku nowo wybudowanych mieszkań przeznaczonych dla gospodarstw domowych, w których skład wchodzi osoba z niepełnosprawnością, rozumianą zgodnie z definicją zawartą w § 10 ust. 2 pkt 3, dla mieszkań tych tworzy się odrębną kategorię, w której rozpatruje się wyłącznie w/w gospodarstwa domowe. W kategorii tej, gospodarstwa grupowane są wg. stopnia niepełnosprawności, a wnioski rozpatruje się w kolejności od stopnia ciężkiego do umiarkowanego, stosując odpowiednio dla każdej z grup niniejsze Zasady.
3. Każdy wnioskodawca ma prawo do wskazania we wniosku dwóch kategorii mieszkania, przy jednoczesnym określeniu kategorii preferowanej.
4. Wnioski dla poszczególnych kategorii mieszkań sortowane są wg. wielkości gospodarstwa domowego wnioskodawcy.
5. W pierwszej kolejności rozpatrywane są wnioski największych liczebnie gospodarstw domowych z zastrzeżeniem, że dla poszczególnych kategorii mieszkań rozpatruje się wnioski gospodarstw domowych tworzonych przez:
 - a) Kategoria M1: 1-2 osoby,
 - b) Kategoria M2: 2 - 4 osoby,
 - c) Kategoria M3: więcej niż 3 osoby.

6. Dla poszczególnych kategorii mieszkań oraz dla określonej wielkości gospodarstw domowych wprowadza się punktację związaną z uzupełniającymi kryteriami pierwszeństwa (§ 10, ust. 2). Mieszkania przydzielane są w kolejności wynikającej z ilości uzyskanych punktów.
7. W przypadku równej ilości punktów, wyboru dokonuje się poprzez protokolarne losowanie.

§ 13

1. Dla każdej kategorii mieszkań sporządzana jest lista wnioskodawców uszeregowana wg. kolejności ustalonej zgodnie z postanowieniami §12, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w §17.
2. Komisja sporządza listy dla każdej kategorii mieszkań, wskazując przydział konkretnego mieszkania dla danego wnioskodawcy oraz tworzy listy rezerwowe.
3. Lista podstawowa oraz rezerwowe przedkładane są przez Komisję Prezydentowi Miasta Koszalina celem zatwierdzenia. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta listy przekazywane są do KTBS.

§ 14

1. Na podstawie zatwierdzonych przez Prezydenta Miasta Koszalin list, KTBS występuje do wnioskodawców ujętych na liście podstawowej o wpłacenie partycypacji, ustalając nie krótszy niż 14 dniowy, termin na wniesienie opłaty.
2. W przypadku nie wpłacenia partycypacji w terminie określonym w ust. 1, lub rezygnacji zainteresowanego, KTBS uzupełnia listę podstawową, zgodnie z kolejnością ustaloną na liście rezerwowej dla danej kategorii mieszkania.
3. Po wpłaceniu partycypacji, KTBS podpisuje z w/w wnioskodawcami umowy partycypacyjne.

Ostateczny przydział mieszkań

§ 15

1. W terminie 60 dni przed planowanym terminem oddania budynku do użytkowania, KTBS wzywa wnioskodawców, którym przydzielone zostały wstępnie mieszkania, o przedłożenie 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, dalsze postępowanie prowadzone jest zgodnie z wewnętrznymi procedurami KTBS.
3. Ostateczna lista przydziału mieszkań przedkładana jest Prezydentowi Miasta Koszalina i z momentem jej zatwierdzenia stanowi podstawę do zawarcia umów najmu.
4. Umowy najmu zawierane są na czas określony, nie krótszy niż czas obowiązywania umowy zawartej pomiędzy Miastem Koszalin i KTBS, o której jest mowa w § 3 ust. 7b Zasad.
5. 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

§ 16

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu mieszkania w okresie obowiązywania Umowy, o której jest mowa w § 3 ust. 7b Zasad:
 - 1) wybór kolejnego najemcy dokonywany będzie spośród wnioskodawców oczekujących na mieszkanie i zarejestrowanych w systemach KTBS,
 - 2) KTBS jest zobowiązany zapewnić pierwszeństwo najemcom lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie, pod warunkiem, że złożyli oni wniosek o przydział mieszkania zgodnie z wewnętrznymi procedurami KTBS,
 - 3) przydział mieszkania może nastąpić wyłącznie na rzecz gospodarstw domowych spełniających warunki określone w niniejszych Zasadach,
 - 4) zapisy dotyczące ustalania kolejności na liście stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że w przypadku równej ilości punktów, decyduje termin złożenia wniosku o przydział mieszkania i czas oczekiwania,
 - 5) wniosek o dokonanie przydziału mieszkania przedkładany jest Prezydentowi Miasta Koszalina, celem zatwierdzenia.
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu mieszkania po okresie obowiązywania Umowy, o której jest mowa w § 3 ust. 7b Zasad, przy naborze i przydziale mieszkania stosuje się wyłącznie wewnętrzne procedury KTBS.

Postanowienia końcowe

§ 17

1. W istotnych dla rozwoju Miasta dziedzinach zawodowych, na wniosek Prezydenta Miasta można odstąpić od procedur przydziału mieszkań określonych w niniejszych Zasadach, i przyznać mieszkanie wskazanym przez Prezydenta Miasta absolwentom uczelni podejmujących pracę w Koszalinie.
2. W szczególności, wniosek Prezydenta Miasta wynikać powinien z porozumień zawartych z uczelniami lub pracodawcami działającymi na terenie Gminy Miasto Koszalin.
3. W przypadkach określonych w ust. 1:
 - a. postanowień zawartych w § 8 ust 4, § 10 i § 12 Zasad, nie stosuje się,
 - b. na wniosek zainteresowanego, wymagana wpłata z tytułu kaucji i partycypacji wynosi 25% naliczonych wielkości. Pozostała część należności rozkładana jest na 36 równych rat płatnych miesięcznie.
4. Objęcie zainteresowanego wnioskiem Prezydenta Miasta, nie zwalnia go z obowiązku złożenia wniosku o przydział mieszkania. Postanowienia dotyczące kompletności i poprawności wniosków oraz wymagań dotyczących kryteriów warunkujących udział w postępowaniu stosuje się odpowiednio.
5. Ilość mieszkań objętych postanowieniami § 17, nie może przekraczać 5% ogólnej puli mieszkań dostępnych w danym naborze.

§ 18

W przypadku sprzeczności postanowień wynikających z przepisów prawa wskazanych w § 3 Zasad, decydują postanowienia Ustawy o finansowym wsparciu.

Prezydent Miasta
Piotr Jedliński