

Projekt

z dnia 15 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIEŚCISKU**

z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu oraz stosownych kryteriów pierwszeństwa przydziału lokali

Na podstawie art. 8 ust. 1 i ust. 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 2023 r. poz. 1351 i 1563) w zw. z art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 3034) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Określa się zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej, a także wysokość progów dochodowych dla osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego, w ramach inwestycji realizowanej przez spółkę Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN - Wielkopolska” Sp. z o.o. na terenie Miasta i Gminy Mieścisko przy ul. Pocztowej w Mieścisku, z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z funduszy rządowych, z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście i Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Mieścisko;
- 2) SIM – należy przez to rozumieć spółkę Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „SIM KZN - Wielkopolska” Sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu;
- 3) ustawie o SIM – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 roku, poz. 790, 1114, 1463 i 1693);
- 4) ustawie o dopłatach – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 5) ustawie o finansowym wsparciu – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;
- 6) kryteriach pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego

w rozumieniu art. 7a ustawy o finansowym wsparciu oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o dopłatach;

- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323);
- 8) górnym limicie dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony w art. 7a ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu;
- 9) dolnym limicie dochodowym – należy przez to rozumieć kryterium dochodowe średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przekraczający progi, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 10) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o najem lokalu, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą;
- 11) liście najemców – należy przez to rozumieć listę zawierającą wykaz osób ubiegających się o przydział lokalu, które spełniły warunki określone w uchwale i których wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostały zatwierdzone przez komisję działającą przy Mieście i Gminie;
- 12) najemcy – należy przez to rozumieć osobę lub osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o dopłatach, które zawarły z SIM umowę najmu lokalu mieszkalnego, na podstawie zawartej z tą osobą lub osobami umowy partycypacji;
- 13) umowie w sprawie partycypacji – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawieraną z SIM przez osobę ubiegającą się o najem;
- 14) tytule prawnym do innego lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć własność lub współwłasność budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto prawo najmu lokalu mieszkalnego;
- 15) komisji – należy przez to rozumieć komisję kwalifikacyjną działającą przy Mieście i Gminie w celu rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i ich przydziału.

Rozdział 2.

Kryteria bezwzględne

§ 3. 1. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku mieści się w limitach dochodowych (jest wyższy niż dolny limit dochodowy i nie wyższy niż górny limit dochodowy);

2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta i Gminy, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożą oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego wyzbędą się posiadanego tytułu prawnego.

2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

3. Lokal może być wynajęty osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości poza terenem Miasta i Gminy lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości poza terenem Miasta i Gminy, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy nie dalej niż 80 km od miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

4. Wnioski osób ubiegających się o najem, spełniające jednocześnie warunki określone w ust. 1, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z ustalonymi w § 4 kryteriami, przy zapewnieniu pierwszeństwa wnioskodawcom posiadającym wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzenia oceny punktowej na najem nowych lokali

§ 4. 1. Spełnienie kryteriów kwalifikacji oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów za kryteria pierwszeństwa powinno być potwierdzone przez wnioskodawcę dokumentami lub stosownymi oświadczeniami.

2. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1, spoczywa na wnioskodawcy.

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

- 1) wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie Miasta i Gminy od co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Miasta i Gminy – 20 punktów;
- 2) wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – 20 punktów;
- 3) wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca, zamieszkuje na terenie Miasta i Gminy i w ostatnich 2 latach kalendarzowych przed datą złożenia wniosku, rozliczyła się z podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Wągrowcu i w deklaracji podatkowej podaje Miasto i Gminę jako miejsce zamieszkania – 10 punktów dla wnioskodawcy oraz po 3 punkty za każdą kolejną osobę;
- 4) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy i zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu i pozostawienia do dyspozycji Miastu

i Gminie dotychczas zajmowanego lokalu, do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – 10 punktów;

- 5) wnioskodawca jest osobą wychowującą przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko – po 4 punkty za każde dziecko;
- 6) wnioskodawcą, małżonkiem wnioskodawcy albo osobą pozostającą z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu jest osoba starsza w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705) – 4 punkty;
- 7) wnioskodawca lub osoba zgłoszona przez niego do wspólnego zamieszkania jest osobą posiadającą:
 - a) orzeczenie o niepełnosprawności – 5 punktów,
 - b) orzeczenie o stopniu niepełnosprawności:
 - znacznym – 5 punktów,
 - umiarkowanym – 2 punkty,
 - c) orzeczenie, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1381):
 - w pkt 1 lub pkt 1a tego przepisu – 5 punktów,
 - w pkt 2 tego przepisu – 2 punkty;
- 8) wnioskodawcą, małżonką wnioskodawcy albo osoba pozostająca z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu, do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – 10 punktów;
- 9) w stosunku do dziecka wnioskodawcy, małżonki wnioskodawcy lub osoby pozostającej z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu wystawiono zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin "Za życiem" (Dz. U. z 2023 r. poz. 1923) – 3 punkty;
- 10) wnioskodawca jest wychowankiem jednej z form rodzinnej pieczy zastępczej rozumianej zgodnie z brzmieniem art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177) - 35 punktów.

Rozdział 4.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków

§ 5. 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu nowego lokalu zostanie podane do publicznej wiadomości, w tym opublikowane na stronie internetowej Miasta i Gminy. Na stronie internetowej lub w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mieścisku udostępnia się również formularz wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami.

2. Wzór wniosku określi Burmistrz Mieściska w drodze odrębnego zarządzenia.

3. Warunkiem ubiegania się o najem lokalu jest złożenie wniosku osobiście lub w drodze przesyłki pocztowej w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mieścisku przy Placu Powstańców Wielkopolskich 13, 62-290 Mieścisko albo elektronicznie na skrzynkę ePUAP: /2o52v2ysj6/skrytka

4. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze nie będą podlegały rozpatrzeniu. Datą złożenia wniosku jest data jego faktycznego wpływu do Urzędu Miejskiego w Mieścisku.

5. Wnioskodawca może złożyć wyłącznie jeden wniosek o najem lokalu. Wnioskodawca dookreśla preferowane parametry lokalu, o który się ubiega (liczba pokoi, metraż, kondygnacja).

6. Do wniosku o najem nowego lokalu należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w § 3 ust. 1, przez wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania oraz kryteriów z § 4 przez osoby, których punktacja ma dotyczyć.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu podlegają wstępnej weryfikacji formalnej na podstawie dokumentów i danych dotyczących wszystkich wskazanych w tych wnioskach osób.

8. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, które nie spełniają warunków określonych w § 3 ust. 1 nie podlegają ocenie na podstawie kryteriów, o których mowa w § 4.

9. W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku, Wnioskodawcę wzywa się do uzupełnienia tych braków w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Przepis ust. 4 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

10. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w wyznaczonym terminie lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji Wnioskodawcy, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

Rozdział 5.

Lista najemców

§ 6. 1. Komisja ocenia wyłącznie wnioski niezawierające braków formalnych, kompletne i należycie podpisane, zawierające załączniki wskazane we wniosku, a następnie tworzy listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu, z którymi SIM zawrze umowę partycypacji.

2. O kolejności wpisu na listę najemców, z którymi SIM zawrze umowę partycypacji, decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 4.

3. W przypadku wniosków najemców, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku do Urzędu Miejskiego w Mieścisku (data oraz godzina wpływu).

4. Komisja tworzy ponadto listę rezerwową dotyczącą poszczególnych lokali, na której umieszcza osoby chętne do najmu tych lokali. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

6. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

7. Bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu zostanie sprawdzone czy osoba, z którą ma być zawarta umowa, oraz osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, spełniają kryteria dochodowe o których mowa w § 3 ust. 1.

8. W przypadku przekroczenia kryterium, o którym mowa w § 3 ust. 1, SIM nie zawrze z tą osobą umowy najmu lokalu.

9. Lista najemców przekazywana jest SIM w celu zawarcia umowy partycypacji i umowy najmu lokalu mieszkalnego.

10. Na wniosek SIM, z listy najemców skreśla się osoby, które nie spełniły jednego z poniższych warunków:

- 1) nie wpłaciły zaliczki na koszt partycypacji;
- 2) nie podpisały umowy partycypacji;
- 3) nie wpłaciły kwoty wynikającej z umowy partycypacji w pełnej wysokości.

11. W przypadku gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Miasto i Gmina może ogłosić nabór uzupełniający.

12. O sposobie rozpatrzenia wniosku komisja informuje wnioskodawcę.

§ 7. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieściska.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mieścisku
z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu oraz stosowanych kryteriów pierwszeństwa przydziału lokali

Miasto i Gmina Mieścisko przystąpiła do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN-Wielkopolska” Sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu w celu realizacji polityki mieszkaniowej uwzględniającej możliwości i potrzeby społeczności lokalnej, polegającej na budowie mieszkań na wynajem.

W konsekwencji powierzenia Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej „KZN - Wielkopolska” Sp. z o. o. zadania w ogólnym interesie gospodarczym powstaną 23 lokale mieszkalne w rejonie ul. Pocztovej w Mieścisku, o umiarkowanym czynszu, z uwagi na dofinansowanie przedsięwzięcia bezzwrotnymi środkami z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Założeniem przedsięwzięcia jest ponadto objęcie przyszłych najemców możliwością skorzystania z dopłat do czynszu, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 poz. 1351 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 8 ust 1 tej ustawy, Rada Miejska w Mieścisku określa w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu i zasady przeprowadzenia oceny punktowej, a także maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji. Jednym z warunków otrzymania środków z Funduszu Dopłat jest zapewnienie w kryteriach naboru wniosków o przydział lokali mieszkalnych pierwszeństwa osobom, które są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ponadto w celu umożliwienia przyszłym najemcom skorzystania z dopłat do czynszu w ramach naboru należy zagwarantować pierwszeństwo, o którym mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 3034). Z tej przyczyny, przy ustalaniu zasad naboru wniosków o zawarcie umowy najmu konieczne jest także przyjęcie kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23.10.1990 r.

Zmierzając do zapewnienia finansowania części kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez Miasto i Gminę Mieścisko we współpracy ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową „KZN-Wielkopolska” Sp. z o.o., Miasto i Gmina Mieścisko wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie bezzwrotnych środków z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Warunkiem przyznania i wypłaty środków z Funduszu Dopłat jest przyjęcie przez Miasto i Gminę Mieścisko zasad i kryteriów naboru wniosków o przydział lokali mieszkalnych, powstałych w ramach przedsięwzięcia, uwzględniających potrzeby społeczności lokalnej, w szczególności ich

sytuację życiową i materialną, a także umożliwiającą Gminie realizowanie zadania własnego obejmującego gminne budownictwo czynszowe.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.