

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych w ramach pomocy państwa o ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Określa się zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzenia oceny punktowej oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, obowiązkowej kaucji w budynkach mieszkalnych objętych ustawą o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Orzysz;
- 3) dziecku - należy przez to rozumieć osobę pozostającą w gospodarstwie domowym do 18 roku życia, a w przypadku osób pobierających naukę w szkole lub szkole wyższej – do 25 roku życia;
- 4) kryterium pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 5) kryterium bezwzględnie obowiązujące - należy przez to rozumieć kryterium, którego spełnienie jest obligatoryjnym warunkiem umożliwiającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 6) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 ust. 9 ustawy.

Rozdział 2.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków, kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzenia oceny punktowej

§ 3.

1. Ogłoszenie o naborze wniosków wraz ze sposobem oraz terminem składania wniosków zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w trybie niniejszej uchwały zostanie opublikowane w lokalnej prasie, na stronie internetowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Orzyszu oraz zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Orzyszu.
2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1.
3. Wniosek o zawarcie umowy najmu będzie rozpatrywany z uwzględnieniem typu lokalu mieszkalnego wskazanego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu we wniosku, o którym mowa w ust. 2. Typy lokali mieszkalnych zostaną wskazane w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1.
4. Jednocześnie ze złożeniem wniosku, o którym mowa w ust. 2 osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zobowiązana jest dostarczyć dokumenty i oświadczenia niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku.
5. W przypadku nieprzedłożenia wymaganych oświadczeń i dokumentów lub też innych braków formalnych wniosku wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie.
6. Wniosek, którego braków wnioskodawca nie uzupełni w określonym terminie, jak również wniosek złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu, pozostawiony zostanie bez rozpatrzenia.
7. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

§ 4.

1. Wnioski, o których mowa w § 3 ust. 2, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z kryteriami pierwszeństwa.
2. skreślony;
3. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz liczbę punktów za te kryteria:

- 1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, która posiada wkład oszczędnościowy, gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. - **10 pkt**;
- 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nieposiadającym zadłużenia, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez wnioskodawcę - **10 pkt**;
- 3) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko - po **2 pkt.** na każde dziecko;
- 4) osoba składająca wniosek zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki na terenie gminy - **8 pkt**;
- 5) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44 ze zm.) - **5 pkt**;
- 6) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje 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 pkt**;
- 7) osoby, które rozliczają podatek dochodowy (PIT) w Urzędzie Skarbowym w Piszcu i jako miejsce zamieszkania wskazują gminę Orzysz - **8 pkt**;
- 8) 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 - **5 pkt**;
- 9) osoba składająca wniosek jest posiadaczem Karty Dużej Rodziny, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1512) - **10 pkt**;
- 10) osoby składające wniosek stanowią małżeństwo, w skład którego wchodzi co najmniej jedna osoba w wieku do 30 roku życia – **10 pkt**;
- 11) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zadeklaruje partycypację, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1440), w wysokości:
 - a) co najmniej 10% kosztów budowy tego lokalu - 5 pkt;
 - b) co najmniej 20% kosztów budowy tego lokalu - 10 pkt;
 - c) 30% kosztów budowy tego lokalu - 15 pkt;
4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 3 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.
5. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym wnioskowi, zgodnie z zasadami punktacji o których mowa w ust. 3. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o pierwszeństwie decyduje data złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.
6. Po rozpatrzeniu wniosków zostanie sporządzona i przekazana do SIM lista najemców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
7. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
8. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z udziału w naborze, wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia Gminie pisemnego oświadczenia o rezygnacji.
9. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze w miejsce rezygnującego wnioskodawcy wpisuje się osobę znajdującą się na kolejnej pozycji na liście najemców.
10. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 8 może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

Rozdział 3.

Maksymalna wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązującej kaucji § 5.

1. Za potwierdzenie posiadania zdolności czynszowej rozumie się wpłatę przez najemcę przed zawarciem umowy najmu obowiązkowej kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej nie może być wyższa niż 20 000,00 zł.
2. Określa się maksymalną wysokość miesięcznego dochodu przy ubieganiu się o najem lokalu mieszkalnego dla osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:
 - 1) **75 %** w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 2) **105 %** w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 3) **145 %** w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 4) **170 %** w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 5) **170 %** w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe **35 %** na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie warmińsko-mazurskim oraz współczynnika 1,4.
3. Przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 2 uwzględnia się:
 - 1) wszystkie dochody jak w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
 - 2) dochód gospodarstwa domowego osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku;
 - 3) jeśli wniosek składany będzie w roku poprzedzającym zawarcie umowy najmu, warunek dochodowy o którym mowa w ust. 2 musi być spełniony również w roku poprzedzającym rok, w którym będzie zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego.

