

UCHWAŁA NR LXXI/551/24
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU

z dnia 28 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 8 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 ze zm.) - **Rada Miejska uchwala**, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca

Anna Pilarczyk

**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 2023 r. poz. 1351 ze zm.);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Orzyszu;
- 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 o 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 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. Kryterium określone w art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy, w brzmieniu: "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" nadaje się charakter bezwzględnie obowiązujący.

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 2023 r. poz. 100 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 Pisz 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 2021 r. poz. 1744) - **10 pkt**;

10) osoby składające wniosek stanowią małżeństwo, w skład którego wchodzi co najmniej jedna osoba w wieku do 30 roku życia – **10 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.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie określenia zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz określenia maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji należy do kompetencji Rady Miasta.

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 ze zm.), zwanej dalej ustawą, rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

- 1) zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu mieszkań, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy;
- 2) maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

W ramach inwestycji realizowanych przy pomocy państwa określonej w ustawie, istnieje możliwość skorzystania przez najemców lokali z programu dopłat do czynszu realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych w ustawie.

Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego budowanego w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Elckiej w Orzyszu przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN Warmia i Mazury” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynku.

Mając powyższe na uwadze przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione