

UCHWAŁA Nr LXXVIII/583/2023

Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Jaśminowej w Kętrzynie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Północ” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1351; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1114 i poz. 1463), Rada Miejska w Kętrzynie uchwała, co następuje:

§ 1. Określić zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Jaśminowej w Kętrzynie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Północ” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie, w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyn.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kętrzynie
(-) Rafał Rypina

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego budowanego w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Jaśminowej w Kętrzynie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Północ” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie.

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. Jaśminowej w Kętrzynie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Północ” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie.

Mając powyższe na uwadze przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Jaśminowej w Kętrzynie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Północ” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie, w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Określa się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego budowanego w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Jaśminowej w Kętrzynie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Północ” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej kryteriów pierwszeństwa oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, obowiązkowej kaucji, 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 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tj. Dz. U z 2023 poz. 1351 ze zm.);
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kętrzyn;
- 3) **dziecku** - należy przez to rozumieć osobę pozostającą w gospodarstwie domowym do 18 roku życia;
- 4) **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;
- 5) **kryterium pierwszeństwa** - należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 7a oraz art. 8 ust. 2 i 3 pkt 2 ustawy;
- 6) **SIM** - należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową "KZN - Północ" Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie;
- 7) **najemcy** - należy przez to rozumieć osobę lub osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, które zawarły z SIM umowę najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2.

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

§ 3.1. Ogłoszenie o naborze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w trybie niniejszej uchwały wraz ze sposobem oraz terminem składania tych wniosków, formularzem wniosku i wymaganymi dokumentami, zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kętrzyn oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kętrzyn.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest złożenie w wyznaczonym terminie wniosku o zawarcie umowy najmu, zwanego dalej wnioskiem.
3. Wniosek o zawarcie umowy najmu będzie rozpatrywany z uwzględnieniem typu lokalu mieszkalnego wskazanego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu we wniosku. Typy lokali mieszkalnych zostaną wskazane w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 1.
4. Jednocześnie ze złożeniem wniosku, osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zobowiązana jest dostarczyć dokumenty i oświadczenia niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku i dokonania oceny punktowej.
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. 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, który 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 są dzieci - po 2 pkt na każde dziecko;
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego 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 (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 100 ze zm.) - 5 pkt;
- 7) osoby, które rozliczają podatek dochodowy (PIT) w Urzędzie Skarbowym w Kętrzynie jako miejsce zamieszkania wskazują Gminę - 8 pkt;
- 8) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinny 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.

3. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 2 spoczywa na wnioskodawcy.
 4. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym wnioskodawcom, zgodnie z zasadami punktacji o których mowa w ust. 2. W przypadku wnioskodawców, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu wnioskodawcy na listę najemców decyduje kolejność wpływu wniosku.
 5. Po rozpatrzeniu wniosków zostanie sporządzona i przekazana do SIM lista najemców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
 6. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
- § 5. 1.** W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z udziału w naborze, wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia Gminie pisemnego oświadczenia o rezygnacji.
2. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze w miejsce rezygnującego wnioskodawcy wpisuje się osobę znajdującą się na kolejnej pozycji na liście najemców.
 3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

Rozdział 3.

Maksymalna wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązującej kaucji

§ 6.1. 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 stanowi dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, obliczona według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

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, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, 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.