

UCHWAŁA NR XLI/530/2022
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 26 stycznia 2022 r.

w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie

Na podstawie art. 8 ust. 1, 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158), art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508, 2021 r. poz. 11 i 223) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1372 i 1834) uchwała się, co następuje:

§ 1. Określa się zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkową kaucję w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Określa się zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkową kaucję w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie.

2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Suwałk do zawierania z inwestorem wymienionym w ust. 3 pkt 8 umów w zakresie finansowego udziału Gminy Miasto Suwałki w budowie lokali mieszkalnych z uwzględnieniem warunków i zasad określonych w ustawach wskazanych w ust. 3 pkt 1 i 2.

3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **ustawa o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 ze zm.);
- 2) **ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zm.);
- 3) **gmina** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Suwałki;
- 4) **dochód** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.);
- 5) **lista najemców** – należy przez to rozumieć listę, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych, zawierającą wykaz osób ubiegających się o wynajem mieszkania z finansowym udziałem gminy, które spełniły warunki określone w uchwale i zostały zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Suwałk;
- 6) **dziecko** – należy przez to rozumieć dziecko w wieku do 18 roku życia własne, małżonka, konkubenta, przysposobione oraz dziecko, w sprawie którego toczy się postępowanie o przysposobienie, lub dziecko znajdujące się pod opieką prawną;
- 7) **kryteria pierwszeństwa** – należy przez to rozumieć kryteria w rozumieniu art. 7a oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych;
- 8) **inwestor** – należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali oraz ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych;
- 9) **partycypant** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z inwestorem umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu;
- 10) **umowa partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę zawartą pomiędzy osobą zakwalifikowaną do wynajmu mieszkania z finansowym udziałem gminy a inwestorem w sprawie partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

- 11) **partycypacja** – należy przez to rozumieć udział finansowy partycypana w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 12) **umowa najmu lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, przeznaczony na wynajem przez inwestora,
- 13) **najemca** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z inwestorem umowę najmu lokalu mieszkalnego;
- 14) **kaucja** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego;
- 15) **górnny limit dochodowy** – 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. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali;
- 16) **dolny limit dochodowy** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z ostatnich trzech pełnych miesięcy przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, który wynosi co najmniej 180 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 100 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, liczone na każdego członka gospodarstwa domowego;
- 17) **gospodarstwo domowe** – należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o wynajem mieszkania z finansowym udziałem gminy oraz osoby zgłoszone wraz z Nią do wspólnego zamieszkania;
- 18) **Komisja** – należy przez to rozumieć komisję powołaną zarządzeniem Prezydenta Miasta Suwałk w celu rozpatrzenia wniosków osób ubiegających się o wynajem mieszkania z finansowym udziałem gminy i utworzenia listy najemców;
- 19) **podanie do publicznej wiadomości** – opublikowane na tablicy ogłoszeń, stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, na stronie internetowej inwestora, oraz w lokalnych mediach ogłoszenia o naborze wniosków o najem lokalu mieszkalnego i utworzeniu listy najemców.

Rozdział 2.

Tryb i zasady ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego

§ 2.1. Prezydent Miasta Suwałk ogłasza nabór kandydatów na wynajem lokalu mieszkalnego, określa wzór wniosku w tej sprawie oraz powołuje Komisję celem ich rozpatrzenia i utworzenia listy najemców.

2. Ogłoszenie o naborze kandydatów na wynajem lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem finansowym gminy wraz z terminem i miejscem składania wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania w trybie uchwały zostanie podane do publicznej wiadomości.

3. Wnioskodawca może złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.

4. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w § 3 oraz możliwość uzyskania punktów za kryteria pierwszeństwa określone w § 4 dotyczące wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania.

5. Komisja rozpatruje wnioski kompletnie wypełnione wraz z załączonymi wymaganymi dokumentami wskazanymi w ogłoszeniu o naborze oraz wzorze wniosku.

6. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie 7 dni od dnia wezwania do ich uzupełniania lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i opracowania listy najemców, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

7. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze nie będą podlegały rozpatrzeniu.

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

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym jest wyższy niż dolny limit dochodowy i jednocześnie nie przekracza górnego limitu dochodowego;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie 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 zamieszkiwania.

3. Wnioski, o których mowa w § 2 ust. 1, spełniające jednocześnie warunki określone w ust. 1 pkt 1 i 2, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z ustalonymi w § 4 kryteriami pierwszeństwa.

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 4. 1. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznawanych im punktów:

- 1) 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 – **15 punktów**;
- 2) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – **14 punktów**;
- 3) osoba składająca wniosek jest studentem ostatniego roku studiów lub absolwentem szkół wyższych w wieku do 30 lat, która na terenie Suwałk prowadzi działalność gospodarczą minimum 6 miesięcy – **8 punktów za gospodarstwo domowe**;
- 4) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko w wieku do 18 roku życia – **3 punkty za każde dziecko**;
- 5) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego, która legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – **6 punktów** za każdego niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego;
- 6) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego, która 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:
 - a) znacznym – **8 punktów** na każdego niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego
 - b) umiarkowanym – **4 punktów** na każdego niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego;

- 7) osoba składająca wniosek, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca wraz z osobą składającą wniosek we wspólnym pożyciu, zgłoszona do wspólnego zamieszkania, jeżeli co najmniej jedna z tych osób do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **6 punktów**;
- 8) osoba w wieku do 30 lat, która prowadzi działalność gospodarczą minimum 6 miesięcy na terenie Suwałk z wyłączeniem osób, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 – **6 punktów**;
- 9) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania rozliczyła w Suwałkach podatek dochodowy od osób fizycznych, w ostatnim roku kalendarzowym przed datą złożenia wniosku – **5 punktów** na gospodarstwo domowe;
- 10) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą, która w okresie 5 lat od roku złożenia wniosku co najmniej raz bezskutecznie ubiegała się o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której wniosek został rozpatrzony negatywnie wyłącznie z uwagi na przekroczenie kryteriów dochodowych – **3 punkty**;
- 11) osoba składająca wniosek posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – **2 punkty**.

2. Wnioskodawca, którego wniosek nie spełnia warunków określonych w § 3, otrzymuje informację o niezakwalifikowaniu się do najmu lokalu mieszkalnego z podaniem przyczyny. W takim przypadku ma możliwość wniesienia odwołania do Komisji, w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji o niezakwalifikowaniu się do najmu lokalu mieszkalnego.

3. Wnioski spełniające warunki, o których mowa w § 3 oraz wnioski z odwołaniami przekazywane są Komisji.

§ 5. 1. Komisja dokonuje ostatecznej oceny wniosków zgodnie z warunkami określonymi w § 3 i kryteriami przyjętymi w § 4 ust. 1 na podstawie złożonych i zweryfikowanych dokumentów, zatwierdza sposób ich rozpatrzenia oraz tworzy listę najemców.

2. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba uzyskanych punktów.

3. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data i godzina złożenia wniosku.

§ 6. 1. W przypadku, gdy osoba składająca wniosek zrezygnuje z udziału w naborze wniosków lub zrezygnuje z udziału w naborze kandydatów na najemcę lokalu mieszkalnego po ujęciu na liście najemców, zobowiązana jest do niezwłocznego przekazania pisemnego oświadczenia o rezygnacji na adres wskazany w ogłoszeniu o naborze.

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

3. Lista najemców zatwierdzona przez Prezydenta Miasta Suwałk wraz z wnioskami o zawarcie umów najmu mieszkania przekazywana jest inwestorowi.

4. Osoby wpisane na listę najemców, w przypadku, gdy nie przystąpią do zawarcia z inwestorem umowy w sprawie partycypacji, a następnie umowy najmu we wskazanym przez niego terminie, podlegają skreśleniu z listy najemców na pisemny wniosek inwestora.

5. W sytuacji, o której mowa w ust. 4 lokal mieszkalny będzie proponowany kolejnej osobie znajdującej się na liście najemców.

6. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem finansowym gminy w ramach realizowanej inwestycji przez inwestora jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Prezydent Miasta Suwałk w porozumieniu z inwestorem może ogłosić dodatkowy nabór wniosków na najemców lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokalu mieszkalnego

§ 7. 1. Osoby wpisane na listę najemców w ramach oceny posiadanej zdolności czynszowej przed zawarciem umowy najmu zobowiązane będą:

- 1) wykazać, że średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym jest wyższy niż dolny limit dochodowy i jednocześnie nie przekracza górnego limitu dochodowego;
- 2) wpłacić kwotę kaucji zgodnie z ust. 3.
- 3) wpłacić kwotę partycypacji w terminie i wysokości określonej w zawartej umowie w sprawie partycypacji między inwestorem a kandydatem na najemcę lokalu mieszkalnego;
- 4) złożyć oświadczenie (wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania) o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy.

2. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera inwestor, z zastrzeżeniem ust. 1.

3. Maksymalną wysokość obowiązującej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczony według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Udokumentowanie spełniania kryteriów, o których mowa w ust. 1, spoczywa na osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Okres trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego osoby zakwalifikowanej do wynajmu mieszkania z udziałem finansowym gminy zostaną określone w umowie o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali zawartej pomiędzy gminą a inwestorem oraz w ogłoszeniu o naborze kandydatów na wynajem lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem finansowym gminy.

UZASADNIENIE

W związku z planowaną realizacją przez ZBM TBS przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Franciszkańskiej w Suwałkach istnieje potrzeba podjęcia przez Miasto i Spółkę wspólnych działań zmierzających do utworzenia 53 lokali mieszkalnych na wynajem.

Planowany do realizacji budynek A /robocza nazwa/ będzie budynkiem całkowicie podpiwniczonym z 5 i 6 kondygnacjami nadziemnymi w tzw. stanie wykończonym z zagospodarowaniem terenu o kubaturze 17 259,10 m³, powierzchni użytkowej wynoszącej 2 436,66 m² i zawierać będzie 53 lokale mieszkalne o niżej wymienionej strukturze i powierzchni użytkowej:

1 pokojowe	- 8 lokali	o pow. od 28 do 32 m ²
2 pokojowe	- 23 lokale	o pow. od 38 do 40 m ²
3 pokojowe	- 16 lokali	o pow. od 53 do 56 m ²
4 pokojowe	- 6 lokali	o pow. od 70 do 71 m ²

W podpiwniczeniu budynku zlokalizowany zostanie otwarty garaż z 43 miejscami postojowymi i 32 miejscami postojowymi na zewnątrz budynku (ogółem 75 miejsc postojowych).

Rozpoczęcie budowy zaplanowane zostało na II kwartał br., natomiast jej zakończenie na IV kwartał 2023 r. Łączny koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zostanie ustalony po przeprowadzeniu postępowania w zakresie wyłonienia wykonawcy inwestycji w trybie ustawy prawo zamówień publicznych.

Przedsięwzięcie inwestycyjne będzie można zrealizować pod warunkiem jednoczesnego zaangażowania zaciągniętego przez Spółkę kredytu w ramach tzw. finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, zaangażowania przez Miasto pozyskanego bezzwrotnego grantu z BGK w kwocie do 4 442 918,09 zł oraz partycypacji w budowie zainteresowanych najemców spełniających warunki ustawowe do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat BGK /grantu/ jest określenie w umowie z ZBM TBS m.in. udziału Miasta w tworzeniu 53 lokali mieszkalnych na wynajem oraz prawa Miasta do wskazywania Spółce najemców lokali mieszkalnych utworzonych z jej udziałem.

W związku z tym, zachodzi potrzeba podjęcia przez Radę Miejską w Suwałkach uchwały w sprawie przyjęcia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w ich budowie.

Projekt uchwały uwzględnia postanowienia art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.