

Projekt

z dnia 31 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Wojciech Sołtys

DRUK NR 909

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali
mieszkalnych wybudowanych w ramach inwestycji realizowanych przez Społeczną Inicjatywę
Mieszkaniową Sulechów Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, w tym określenia dodatkowych
kryteriów pierwszeństwa i zasad oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 i 1572), art. 7a, art. 8 ust. 1 – 3 ustawy 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), uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot uchwały

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu, znajdujących się w budynkach wielolokalowych, które zostaną wybudowane w ramach inwestycji zlokalizowanych w Sulechowie, realizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Sulechów Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwanych dalej lokalami, w tym dodatkowo kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokość obowiązkowej kaucji.

Rozdział 2.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków

§ 2. 1. Pierwszy nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokali zwanych dalej wnioskami, zostanie przeprowadzony do 10 grudnia 2024 r., a każdy kolejny w terminie do 9 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót budowlanych w ramach inwestycji określonych w § 1.

2. Ogłoszenie o naborze zostanie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Sulechów, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Sulechów pod adresem www.bip.sulechow.pl oraz na stronie internetowej Gminy Sulechów pod adresem: www.sulechow.pl

3. Wypełniony wniosek wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnianie kryteriów naboru, należy złożyć w Urzędzie Miejskim Sulechów (Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów) lub przesać pocztą na adres Urzędu Miejskiego Sulechów (Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów). Rozpatrywane będą wnioski złożone w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze.

4. W przypadku braków formalnych wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia, w terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wniosek uzupełniony zgodnie z ust. 4, uznaje się za złożony w terminie.

6. Osoby wchodzące w skład wspólnego gospodarstwa domowego, mogą złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu.

Rozdział 3.

Kryteria naboru i tworzenie listy najemców

§ 3. 1. Złożone wnioski w pierwszej kolejności podlegają ocenie pod względem spełnienia warunków dochodowych określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Brak spełnienia tych kryteriów powoduje odrzucenie wniosku bez przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w ust. 3.

2. Po ocenie spełnienia warunków dochodowych dokonuje się oceny punktowej wniosków zgodnie z ust. 3. Za spełnienie poszczególnych kryteriów pierwszeństwa wnioskodawca otrzyma wskazaną w ust. 3 liczbę punktów.

3. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznanych im punktów:

- 1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – 160 pkt.;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje na obszarze gminy Sulechów – 65 pkt.;
- 3) 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) – 20 pkt.;
- 4) 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 – 20 pkt.;
- 5) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – 15 pkt.;
- 6) co najmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest zatrudniona lub prowadzi działalność gospodarczą na obszarze gminy Sulechów, co najmniej przez 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku – 10 pkt.;
- 7) w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych – 10 pkt.;
- 8) posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – 5 pkt.

4. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę (sumę) punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data i godzina wpływu wniosku do Urzędu Miejskiego Sulechów.

5. W przypadku gdy liczba lokali jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, ogłoszony zostanie kolejny nabór wniosków na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.


Kaucja

§ 4. Ustala się maksymalną wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu w wysokości 8000,00 zł.

Rozdział 5.

Postanowienia końcowe

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


Anna Kowalska-Kasprzak
RADCA PRAWNY 31.10.2024 r.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania 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.

Zasady przeprowadzenia naboru będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu, znajdujących się w budynkach wielolokalowych, które zostaną wybudowane w ramach inwestycji zlokalizowanych w Sulechowie, realizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Sulechów Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

W rozdziale drugim projektu uchwały ściśle określono termin pierwszego i kolejnych naborów oraz zasady przeprowadzenia tych naborów, ponieważ okres przyjmowania wniosków oraz sposób i tryb ich składania jest materiałą będącą istotną częścią składową „zasad przeprowadzenia naboru wniosków” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14.03.2024 r. III OSK 1677/23)

Pośród kryteriów naboru znalazły się:

- obligatoryjne kryterium pierwszeństwa (§ 3 ust. 3 pkt 8 uchwały), o którym mowa w art. 7a ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania,

- kryteria pierwszeństwa (§ 3 ust. 3 pkt 1, 3, 4, 5 uchwały) wybrane spośród kryteriów wymienionych w art. 8 ust. 2 ww. ustawy; decydując się na wybór kryteriów ustawowych pozostają one w brzmieniu nadanym ustawą,

- kryteria dodatkowe (§ 3 ust. 3 pkt 2, 6, 7), do których określenia uprawnia organ stanowiący art. 8 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy.

W rozdziale 4 projektu uchwały określono maksymalną wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu podając konkretną kwotę. Wysokość kaucji bowiem winna być znana zarówno w dacie uchwalenia aktu, jak i w dacie składania wniosków. Brak konkretyzacji wymogu w ww. zakresie powoduje, że nie ma w ogóle możliwości zawarcia umowy najmu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 4.09.2024 r. III SA/G1 190/24).

Kierownik Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Rolnictwa

Marta Blicharska-Ciesielska