

UCHWAŁA NR LXI/789/2023

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2 lutego 2023 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokali mieszkalnych, do których mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2021 r. poz. 2158 ze zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu mieszkalnego, do którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w tym kryteria pierwszeństwa, dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków, a także maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

2. Uchwała dotyczy lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie, na działkach o numerach 1/50 oraz 3/3 zlokalizowanych przy ul. Jana Długosza w Lesznie.

§ 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 2021 r. poz. 2158 ze zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Leszno;
- 3) GTBS - należy przez to rozumieć Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie;
- 4) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta Leszna;
- 5) Kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2

Kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu albo podnajmu oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 3. 1. Ustala się następujące kryterium pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu:

- 1) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu deklaruje lub zawarła z GTBS umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiega;
- 2) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu, która nie zawarła umowy z GTBS w sprawie partycypacji, została wskazana przez partycypanta lokalu o najem którego się ubiega, do zawarcia umowy o najem/podnajem tego lokalu.
- 3) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 roku;

2. Określa się dodatkowe kryteria pierwszeństwa, oprócz określonych w ust. 1:

- 1) osoba ubiegająca się o najem mieszkania lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy 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;
- 2) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko;
- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza obecnym miejscem zamieszkania;
- 4) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy 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);
- 5) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 100);

6) 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;

7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wcześniej złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania w tej samej miejscowości, jednak nie zawarła umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań;

8) najemca ukończył 65 lat.

3. Wnioski kandydatów podlegają ocenie komisji.

4. Komisja powoływana jest przez Prezydenta Miasta Leszna.

5. Wnioski oceniane są zgodnie z przyjętą punktacją określoną w załączniku nr 1 do uchwały.

6. Punkty za spełnienie kryterium przyznawane są całościowo, bez punktów częściowych.

7. Komisja sporządza listę najemców.

8. Uzyskana suma punktów z wniosku wpływa na miejsce na liście najemców.

9. Listę najemców komisja przekazuje do GTBS.

Rozdział 3

Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji

§ 4. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi dwunastokrotność miesięcznego czynszu najmu danego lokalu, obliczoną według stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 4

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu

§ 5. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków z podaniem miejsca i terminu składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Leszna oraz GTBS.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawca), wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu w wyznaczonym terminie.

3. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu udostępniony będzie do pobrania ze strony internetowej Urzędu Miasta Leszna.

4. Nabór dokonywany jest spośród wniosków, które wraz z niezbędnymi załącznikami, zostaną złożone w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o naborze.
5. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczone datą wpływu.
6. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku wraz z dokumentami umożliwiającymi jego weryfikację i dokonanie oceny punktowej.
7. W przypadku nieprzedłożenia wymaganych oświadczeń i dokumentów lub też innych braków wniosku wnioskodawca zostanie zawiadomiony o konieczności ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie.
8. Wniosek, którego braków wnioskodawca nie uzupełni w wyznaczonym terminie, jak również wniosek złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze, pozostawiony zostanie bez rozpatrzenia.
9. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków, osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu zostaną poinformowane o ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu się bądź niezakwalifikowaniu się na listę najemców.
10. W przypadku rezygnacji najemcy umieszczonego na liście najemców z zawarcia umowy najmu mieszkania, na listę najemców wpisany zostanie kolejny najemca, który uzyskał najwyższą liczbę punktów.
11. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą ilość punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność złożenia wniosku.

Rozdział 5

Dokumenty jakie należy dołączyć do wniosku

§ 6. 1. Spełnienie kryteriów kwalifikacji oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów za kryteria pierwszeństwa powinno być potwierdzone przez wnioskodawcę dokumentami oraz stosownymi oświadczeniami.

2. Do wniosku o zawarcie umowy najmu należy dołączyć w szczególności:

- 1) zaświadczenie z GTBS o spełnieniu warunków do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobie GTBS;
- 2) zaświadczenie z GTBS poświadczające wskazanie kandydata do zawarcia umowy najmu przez partycypanta;
- 3) kopię orzeczenia o niepełnosprawności - w przypadku osób niepełnosprawnych;
- 4) inne oświadczenia potwierdzające spełnianie kryteriów pierwszeństwa określonych w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 spoczywa na wnioskodawcy.

Rozdział 6
Postanowienia końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu/podnajmu mieszkania położonego w Lesznie przy ul. Jana Długosza, do którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Ocena punktowa do kryteriów pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu.

Lp.	Kryterium	Liczba punktów
1	osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zawarła z GTBS umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiega	10
2	osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu, która nie zawarła umowy z GTBS w sprawie partycypacji, została wskazana przez partycypanta lokalu, o najem którego się ubiega, do zawarcia umowy o najem/podnajem tego lokalu	8
3	osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 roku	3
4	osoba ubiegająca się o najem mieszkania lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy 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	5
5	w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko	3
6	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza obecnym miejscem zamieszkania	3
7	osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy 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)	1
8	osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 100)	1
9	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	1
10	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wcześniej złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania w tej samej miejscowości, jednak nie zawarła umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań	2
11	najemca ukończył 65 lat	2

O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskowi, zgodnie z zasadami punktacji.

UZASADNIENIE

Jednym z podstawowych zadań gminy jest gospodarowanie jej mieszkaniowym zasobem oraz wspieranie mieszkańców w ramach posiadanych narzędzi ustawowych jak również programów rządowych w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Uchwała Rady Miejskiej Leszna w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokali mieszkalnych (realizowanych przez GTBS), do których mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania umożliwia wsparcie najemców lub podnajemców lokali mieszkalnych w ponoszeniu opłat czynszowych.

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 ze zm.) określa zasady stosowania dopłat pokrywających część czynszu za najem mieszkania oraz nakłada na gminę obowiązek ustanowienia w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego określający:

1. Zasady przeprowadzenia naboru wniosków, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzenia oceny punktowej dla tych kryteriów pierwszeństwa;
2. Maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji.

Gmina Miasto Leszno realizując zapisy powołanej wyżej ustawy przystępuje do Rządowego Programu „Mieszkanie na start” przyczyniając się do zwiększenia dostępności lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie, na działkach o numerach 1/50 i 3/3 zlokalizowanych przy ul. Jana Długosza w Lesznie, dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych.

Program, o którym mowa:

- kierowany jest do gospodarstw domowych, które mają trudności w samodzielnym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- umożliwia najemcy otrzymywanie dopłat do czynszu przez 15 lat;
- obejmuje nowo utworzone mieszkania lub objęte gminnym programem rewitalizacji;
- realizowany jest za pośrednictwem gmin;
- obejmuje dopłatami mieszkania lub budynki mieszkalne jednorodzinne, które mogą być wynajmowane na podstawie umów najmu lub podnajmu z dopłatą do czynszu przez 20 lat.

Ustalenie zasad i kryteriów zawartych w treści niniejszej uchwały pozwoli na uruchomienie procedury naboru wniosków do programu oraz zawarcie przez Gminę Miasto Leszno umowy z inwestorem

w sprawie stosowania dopłat, co pozwoli najemcom lokali ubiegać się o dopłaty do czynszu, zgodnie z regulacjami ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.