

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) w związku z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 i z 2021 r. poz. 11) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Zasady ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w tym kryteria pierwszeństwa i zasady oceny punktowej wniosków oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązującej kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Stargard;
- 2) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stargard;
- 3) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 4) 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 2020 r. poz. 551 i z 2021 r. poz. 11);
- 5) mieszkaniu – należy przez to rozumieć mieszkanie w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy;
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy.

**Rozdział 2
Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania, kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej**

§ 3. 1. Warunkiem ubiegania się o najem mieszkania jest złożenie wniosku.

2. Wzór wniosku określa Prezydent Miasta zarządzeniem.

§ 4. Ogłoszenie o naborze wniosków wraz z terminem i miejscem składania wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania w trybie niniejszej uchwały zostanie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Stargardzie, na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

§ 5. Wnioskodawca może złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu wyłącznie jednego mieszkania.

§ 6. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu mieszkania składa się w Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w Stargardzie przy al. Żołnierza 11A w terminie wskazanym w ogłoszeniu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku inwestycji mieszkaniowych, w których inwestorem jest Stargardzkie TBS Sp. z o. o., wnioski o zawarcie umowy najmu mieszkania składa się w Urzędzie Miejskim w Stargardzie przy ul. Czarnieckiego 17 w terminie wskazanym w ogłoszeniu.

3. Do wniosku o zawarcie umowy najmu mieszkania należy dołączyć:

- 1) zaświadczenia lub dokumenty o wysokości dochodów osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
- 2) oświadczenie o spełnieniu kryterium bezwzględnie obowiązującego określonego w § 10 ust. 1 pkt 1;
- 3) dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnienie warunków uprawniających do uzyskania punktów za kryteria pierwszeństwa, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2-9;
- 4) oświadczenie wnioskodawcy i innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta lub oświadczenie, że w dniu objęcia mieszkania wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie będą posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta.

4. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku, oświadczeń lub dokumentów Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. lub właściwy Wydział Urzędu Miejskiego w Stargardzie niezwłocznie zawiadamia wnioskodawcę o konieczności ich uzupełnienia, określając jednocześnie termin uzupełnienia.

5. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w wyznaczonym zgodnie z ust. 4 terminie lub poświadczenie w nich nieprawdy, skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

6. Pozostawia się bez rozpatrzenia wnioski:

- 1) niespełniający kryterium bezwzględnie obowiązującego, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1;
- 2) złożony po terminie wskazanym zgodnie z § 4.

7. Wykazanie spełnienia warunków do zawarcia umowy najmu mieszkania i okoliczności umożliwiających dokonanie oceny punktowej wniosku zgodnie z kryteriami pierwszeństwa spoczywa na najemcy.

§ 7. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu mieszkania podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, o których mowa w § 10.

2. Po rozpatrzeniu wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania i dokonaniu oceny punktowej przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. lub właściwy Wydział Urzędu Miejskiego w Stargardzie zostanie sporządzona lista najemców w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmująca imiona i nazwiska przyszłych najemców. W przypadku gdy więcej niż jeden przyszły najemca uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności na liście najemców decyduje data złożenia wniosku.

3. Listę najemców zatwierdza Prezydent Miasta.

4. Wnioskodawca z tytułu wpisania na listę najemców nie może sobie rościć praw do zawarcia umowy najmu mieszkania.

5. Lista najemców wraz z wnioskami o zawarcie umów najmu mieszkania przekazywana jest do inwestora, z którym Miasto zawarło umowę realizacji inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 2 pkt 6 ustawy.

§ 8. W przypadku gdy mieszkań jest więcej niż wnioskodawców na liście najemców, Prezydent Miasta może ogłosić dodatkowy nabór wniosków.

§ 9. 1. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z udziału w naborze, składa on oświadczenie o rezygnacji w formie pisemnej.

2. Jeżeli rezygnacja nastąpi na etapie sporządzania listy najemców, listą najemców zostanie objęta osoba, spośród osób nie ujętych na liście najemców, która uzyskała najwyższą ocenę punktową.

§ 10. 1. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa ze wskazaniem liczby punktów przyznawanych za spełnienie przez wnioskodawcę danego kryterium:

- 1) 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 punkt;
- 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania – 2 punkty;
- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy w deficytowym zawodzie według bieżącego Barometru Zawodów dla powiatu stargardzkiego – 4 punkty;
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu tego lokalu najpóźniej do dnia zawarcia umowy najmu mieszkania – 24 punkty;
- 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 2019 r. poz. 1172 ze zm.) – po 3 punkty za każdą osobę w gospodarstwie domowym;
- 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 – po 3 punkty za każdą osobę w gospodarstwie domowym;
- 7) wnioskodawca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal – 3 punkty;
- 8) w gospodarstwie domowym są dzieci – po 2 punkty za każde dziecko w gospodarstwie domowym;
- 9) posiadanie Stargardzkiej Karty Mieszkańca – 5 punktów.

2. Kryterium określone w ust. 1 pkt 1 nadaje się charakter bezwzględnie obowiązujący.

Rozdział 3

Maksymalna wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz obowiązkowej kaucji

§ 11. 1. Prawo do ubiegania się o najem mieszkania, powstałego w ramach inwestycji realizowanej z udziałem bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, mają gospodarstwa domowe, których średni miesięczny dochód w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu mieszkania, nie przekracza wysokości określonej w art. 7a ust. 1 pkt 2 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i z 2021 r. poz. 11).

2. W przypadku inwestycji, o której mowa w ust. 1, dochód ustala się zgodnie z przepisami art. 7a ustawy, o której mowa w ust. 1.

3. Prawo do ubiegania się o najem mieszkania, powstałego w ramach inwestycji realizowanej z udziałem finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego, mają gospodarstwa domowe, których średni miesięczny dochód w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu mieszkania, nie przekracza wysokości określonej w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 i z 2021 r. poz. 11).

4. W przypadku inwestycji, o której mowa w ust. 3, dochód ustala się zgodnie z przepisami art. 30 ustawy, o której mowa w ust. 3.

§ 12. Zawarcie umowy najmu mieszkania uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

§ 13. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu mieszkania stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu mieszkania.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

~~Sejmik Miasta i Gminy~~

Sejmik 3/2021

RADCA PRAWNY

mgr  Andrzej Ludźkiewicz

UZASADNIENIE

Art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) stanowią, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy, obowiązujących na obszarze gminy.

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 i z 2021 r. poz. 11) określa zasady stosowania dopłat pokrywających część czynszu za najem mieszkania. Dopłaty do czynszu uzyskać mogą najemcy lokali mieszkalnych, spełniający określone w ustawie kryteria. Warunkiem uzyskania dopłaty jest ponadto zawarcie w związku z inwestycją mieszkaniową umowy między inwestorem realizującym tę inwestycję a gminą właściwą miejscowo dla tej inwestycji. Aby umożliwić korzystanie z dopłat do czynszu – w myśl art. 8 ust. 1 ww. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

- 1) zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej;
- 2) maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

Niniejszy projekt ustala zatem zasady dotyczące naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

Dopłatami do czynszu mogą zostać objęte m.in. inwestycje realizowane przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z udziałem bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego lub z udziałem finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego. W zależności od rodzaju wsparcia finansowego inwestycji, z jakiego korzysta inwestor, w odpowiednich ustawach określono wysokość dochodów gospodarstwa domowego uprawniającą do ubiegania się o zawarcie umowy najmu. Dlatego też w niniejszym projekcie określono maksymalne progi dochodowe dla inwestycji realizowanych ze wsparciem finansowym z Banku Gospodarstwa Krajowego wynikające z przepisów:

- 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i z 2021 r. poz. 11),

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 i z 2021 r. poz. 11).

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta

