

Projekt

z dnia 14 września 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE**

z dnia 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 Augustów 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. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) 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 Augustów z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Augustowie

Alicja Dobrowolska

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia.....2022 r.

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

2. Upoważnia się Burmistrza Miasta Augustowa do zawierania z inwestorem wymienionym w ust. 3 pkt. 8 umów w zakresie finansowego udziału Gminy Miasto Augustów w budowie lokali mieszkalnych z uwzględnieniem warunków i zasad w wskazanych ustawach 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);
- 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, 2021 r. poz. 11 i 223);
- 3) **gmina** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Augustów;
- 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);
- 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 Burmistrza Miasta Augustowa;
- 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 partycypanta 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, przeznaczzonego 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) **gospodarstwa domowe** – należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o wynajem mieszkania z finansowym udziałem gminy oraz osoby zgłoszone wraz z nią do wspólnego zamieszkania, stale z nią zamieszkujących;
- 18) **Komisja** – należy przez to rozumieć komisję powołaną zarządzeniem Burmistrza Miasta Augustowa 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 Augustowie, na stronie internetowej inwestora oraz w lokalnych mediach ogłoszenia o naborze wniosków o najem lokalu mieszkalnego i utworzenia listy najemców.

Rozdział 2.

Tryb i zasady ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego

§ 2. 1. Burmistrz Miasta Augustowa 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 spełnienie 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 uzupełnienia lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganych 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;

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:

Lp.	Kryteria	Ilość punktów
1	Żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinny lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem 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 na terenie Gminy Miasto Augustów i powiatu augustowskiego	15
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 30 dni od zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę	14
3	W gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko w wieku do 18 roku życia	3 za każde dziecko
4	W gospodarstwie domowym jest osoba do 16 roku życia, która legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych	3 za każdego niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego
5	W gospodarstwie domowym jest osoba powyżej 16 roku życia, 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	4 za każdego niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego
6	Osoba składająca wniosek, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca wraz z osobą składającą wniosek we wspólnym pożyciu i zgłoszona do wspólnego zamieszkania w dniu złożenia wniosku nie przekroczyła 35-go roku życia	6
7	Osoba składająca wniosek w wieku do 30 lat, która prowadzi działalność gospodarczą minimum 6 miesięcy na terenie Gminy Miasto Augustów	6
8	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

2. Wnioskodawca, którego wniosek nie spełnia warunków określonych w §3 otrzymuje informację o niezakwalifikowaniu się do najmu lokalu mieszkalnego w 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 punktowej wniosków zgodnie z warunkami określonymi 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 lista uzyskanych punktów.

3. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data 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 Burmistrza Miasta Augustowa 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, Burmistrz Miasta Augustowa 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 posiadanej zdolności czynszowej przed zawarciem umowy najmu zobowiązane będą:

- 1) wykazać, że średni 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. Wysokość obowiązującej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczony według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Udokumentowanie spełnienia 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 Augustowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Kodrem” Sp. z o.o. przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Komunalnej w Augustowie istnieje potrzeba podjęcia przez Miasto i Spółkę wspólnych działań zmierzających do utworzenia 60 lokali mieszkalnych na wynajem.

Planowany do realizacji budynek będzie budynkiem całkowicie podpiwniczonym z 4 kondygnacjami nadziemnymi o funkcji mieszkalnej w tzw. stanie wykończonym z zagospodarowaniem terenu o kubaturze 17 495,00 m³, powierzchni użytkowej wynoszącej 4 542,80 m² i zawierać będzie 32 szt. mieszkań 2-pokojowych, 24 szt. mieszkań 3-pokojowych, 4 szt. mieszkań 4-pokojowych.

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 przez Spółkę kredytu w ramach tzw. finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego, planowany termin podpisania umowy kredytowej to listopad 2022 r., zaangażowania przez Miasto bezzwrotnego grantu z BGK w szacunkowej kwocie 6 000 000,00 zł, otrzymania wsparcia z Rządowego Funduszu Mieszkalnictwa w szacunkowej kwocie 2 000 000,00 zł – wniosek złożono 13 lipca w Krajowym Zasobie Nieruchomości w Warszawie oraz partycypacji w budowie zainteresowanych najemców spełniających warunki ustawowe do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

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