

UCHWAŁA NR XXXVI/289/2024
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU ODRZAŃSKIM

z dnia 22 lutego 2024 r.

**w sprawie kryteriów i zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali
mieszkalnych powstałych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową
Bytom Odrzański Spółka z o.o. w Zielonej Górze, na zasadach określonych w ustawie z dnia
26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa**

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 2023 r., poz. 40 ze zm.) 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.
Przedmiot uchwały

§ 1. Uchwała określa kryteria i zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (zwanego dalej Lokalem), przeznaczonego do wynajmu, znajdującego się w budynku wielolokalowym, który zostanie wybudowany w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gminie Bytom Odrzański realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Bytom Odrzański Sp. z o.o., na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 r., poz. 790 ze zm.).

Rozdział 2.
Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

§ 2. 1. Ogłoszenie o naborze i terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu Lokalu, wraz z formularzem wniosku i wymaganymi dokumentami zostanie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bytomiu Odrzańskim oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego i SIM Bytom Odrzański.

2. Wypełniony wniosek wraz z wszelkimi wymaganymi dokumentami, potwierdzającymi spełnianie kryteriów kwalifikacji, winien zostać złożony w Urzędzie Miejskim w Bytomiu Odrzańskim, Rynek 1, 67-115 Bytom Odrzański (sekretariat). Rozpatrzone zostaną wyłącznie wnioski złożone w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia, w terminie 7 dni. Wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpoznania.

4. Osoby znajdujące się we wspólnym gospodarstwie domowym, mogą złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego Lokalu.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu weryfikuje komisja powołana zarządzeniem Burmistrza Bytomia Odrzańskiego,

Rozdział 3.
Kryteria naboru

§ 3. 1. Wnioski podlegają ocenie w oparciu o kryteria pierwszeństwa ustalone w niniejszej uchwale.

2. Za spełnienie poszczególnych kryteriów wnioskodawca otrzymuje wskazaną w niniejszej uchwale ilość punktów.

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

- 1) Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bytom Odrzański i zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie 30 dni od dnia podpisania z SIM protokołu zdawczo – odbiorczego - 35 punktów;

- 2) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania znajduje się na liście oczekujących na lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy Bytom Odrzański - 5 pkt.;
- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2023 r., poz. 100 ze zm.) - 15 pkt.;
- 4) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko - 5 pkt.;
- 5) osoba składająca wniosek lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą opuszczającą dom dziecka, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą – 5 pkt.;
- 6) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2023 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2023 r., poz. 390 ze zm.) - 5 pkt.;
- 7) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która zamieszkuje bądź jest zatrudniona na terenie Gminy Bytom Odrzański - 5 pkt.;
- 8) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Bytom Odrzański powyżej 5 lat - 15 pkt. a powyżej 10 lat – 30 pkt.;

4. Wskazane powyżej kryteria stanowią kryteria pierwszeństwa naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Należy odróżnić je od kryterium zawarcia umowy najmu.

5. Najemcą lokalu może zostać wnioskodawca, który spełnia ustawowe warunki określone w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 788 ze zm.).

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do wykazania, poprzez złożenie stosownych dokumentów i oświadczeń, że spełnia kryteria pierwszeństwa kwalifikacji. Pełnoletnie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania podlegają weryfikacji na takich samych zasadach jak wnioskodawca.

Rozdział 4. Tworzenie listy najemców

§ 4. 1. Złożone wnioski podlegają ocenie formalnej 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.

2. Po ocenie formalnej wniosków dokonuje się oceny punktowej, o której mowa w § 3 ust. 3.

3. Po przeprowadzeniu oceny punktowej sporządza się listę najemców.

4. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym wnioskowi, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 3 ust. 2 i 3.

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

6. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru będzie większa niż planowana do realizacji liczba mieszkań, zostanie utworzona lista rezerwowa.

7. Po zatwierdzeniu listy wnioskodawcy zostaną powiadomieni o wpisaniu bądź niewpisaniu na listę.

8. Najemca przed podpisaniem umowy musi potwierdzić spełnienie warunku dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 5 oraz kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 2 i 3.

Rozdział 5. Kaucja

§ 5. Wypełniając dyspozycję art. 8. ust. 1. pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania ustala się, że maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu, która zobowiązany będzie wnieść najemca, przy podpisaniu umowy najmu, wynosi nie mniej niż 9 i nie więcej niż 12 krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, w dniu jej podpisania.

Rozdział 6.
Postanowienia końcowe

§ 6. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytomia Odrzańskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Pazur

Uzasadnienie

Na podstawie [art. 8](#) ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351, ze zmianami) rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

1) zasady przeprowadzania naboru wniosków, o których mowa w art. 11 ust. 1, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art. 11 ust. 2, dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a;

2) maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2 (ust. 1).

Określając dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1 pkt 1, rada gminy dokonuje wyboru spośród następujących kryteriów:

1) w grupie ubiegających się o zawarcie umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest względnie niska;

2) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko;

3) 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;

4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania;

5) 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;

6) 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;

7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta;

8) najemca ukończył 65 lat;

9) osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 100, 173, 240 i 852);

10) 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;

11) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w [ustawie](#) z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2023 r. poz. 192);

12) najemca 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;

13) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlega wywłaszczeniu (ust. 2).

Na podstawie w/w upoważnienia określonego w art. 8 ww. ustawy rada gminy jest władna zarówno dokonać wyboru spośród kryteriów wskazanych przez ustawodawcę w art. 8 ust. 2, jak i określić inne dodatkowe

kryteria pierwszeństwa oprócz kryteriów, o których mowa w art. 8 ust. 2 (na podstawie art. 8 ust. 3 pkt 2 ustawy).

Rada wykonując w/w obowiązki określiła zasady naboru wniosków, dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej dla kryteriów pierwszeństwa.

Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym zrealizowanym przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Bytom Odrzański Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze.

Jednym z głównych celów działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy i SIM. W ramach działań Spółki na terenie Gminy zostanie zrealizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Witosy w Bytomiu Odrzańskim”.

Mieszkanie na wynajem w systemie SIM to oferta skierowana do rodzin o średnich dochodach, które przekraczają limit pozwalający ubiegać się o mieszkanie komunalne z zasobu gminnego, lecz jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej lub nie zamierzają zaciągać długoterminowego zobowiązania w banku. Każda rodzina starająca się o mieszkanie zobligowana jest do wpłaty opłaty partycypacyjnej.

W celu realizacji tego zadania istnieje konieczność uchwalenia przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.