**UCHWAŁA NR LXXVI/537/23**
**RADY MIEJSKIEJ W DZIAŁOSZYNIE**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenie kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 8 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, z 2022 r. poz. 1561) oraz art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. , poz. 790, 1114, 1463, 1693) uchwala się co następuje:

**§ 1. Postanowienia ogólne**

1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej w Działoszynie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Działoszyn;

2) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Działoszynie z siedzibą przy ul. Piłsudskiego 21;

3) SIM Łódzkie Centrum - należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim;

4) tytule prawnym do innego lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć własność lub współwłasność do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;

5) dziecku - należy przez to rozumieć osobę do 18 roku życia;

6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się;

7) Komisję - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Działoszyn.

**§ 2. Ustalenie prawa do zawarcia umowy najmu**

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami w siedzibie Urzędu, zgodnie z niniejszą uchwałą.

2. Najemcami lokali mieszkalnych w ramach naboru mogą być osoby, które spełniają łącznie poniższe kryteria:

1) w dniu objęcia lokalu wnioskodawca (osoba fizyczna) oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta i Gminy Działoszyn;

2) nie przekraczają maksymalnych miesięcznych dochodów gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 788 ze zm.) oraz w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790 ze zm.).

**§ 3. Kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej**

1. Wybiera się następujące kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu:

1) wnioskodawca lub osoby stale z nim zamieszkujące są zatrudnione na umowę o pracę na terenie Gminy, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Gminy;

2) wnioskodawca zamieszkuje poza terenem Gminy;

3) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy;

4) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko;

5) wnioskodawca nie ukończył 45 lat;

6) wysokość zadeklarowanej przez wnioskodawcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego;

7) 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.

2. Wybiera się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa:

1) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która na dzień złożenia wniosku legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100 ze zm.);

2) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.).

3. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w § 3 ust. 1 i 2 wymaga dołączenia do wniosku niezbędnych dokumentów lub oświadczeń w tym zakresie. Wykazanie tych okoliczności spoczywa na wnioskodawcy.

4. Zasady przeprowadzania oceny punktowej określone są w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym przez Komisję wyłącznie na podstawie wskazanych we wniosku okoliczności, które zostaną wiarygodnie udokumentowane przez wnioskodawcę.

**§ 4. Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu**

1. Ogłoszenie o naborze wniosków na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z terminem i miejscem ich składania zostanie opublikowane na stronach internetowych i tablicy ogłoszeń Urzędu.

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

3. Formularz wniosku o zawarcie umowy najmu udostępniony będzie do pobrania ze strony internetowej Urzędu oraz w formie papierowej w Urzędzie.

4. Wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami należy złożyć w sekretariacie Urzędu Miasta i Gminy Działoszyn ul. Piłsudskiego 21 98-355 Działoszyn, lub przesłać pocztą tradycyjną na adres Urzędu w terminach określonych w ogłoszeniu o naborze. Wniosek należy umieścić w zamkniętej kopercie z napisem "Nabór na lokal mieszkalny SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o.".

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczone datą wpływu.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z dokumentami umożliwiającymi weryfikację i dokonanie oceny punktowej.

7. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów nie podlega rozpatrzeniu.

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

9. Po przeprowadzeniu naboru w sposób opisany w niniejszej uchwale, zostanie sporządzona lista najemców.

10. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych przez Komisję poszczególnym zweryfikowanym wnioskom w kolejności od największej do najmniejszej. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą ilość punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność złożenia tych wniosków.

11. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru, będzie większa niż planowana liczba lokali, zostanie utworzona lista rezerwowa.

12. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków, Urząd poinformuje osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu o ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu się bądź niezakwalifikowaniu się na listę.

13. Z listy najemców zostanie wykreślony wnioskodawca, który:

1) złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w naborze;

2) złożył we wniosku lub innych dokumentach wymaganych do przeprowadzenia naboru, oświadczenia niezgodne z prawdą;

3) nie odpowiada na próby skontaktowania się z nim w celu przekazania informacji dotyczących naboru i zawarcia umowy o partycypacji;

4) nie stawił się w terminie i miejscu wyznaczonym do zawarcia umowy w sprawie partycypacji;

14. W przypadku rezygnacji lub wykreślenia wnioskodawcy umieszczonego na liście najemców z zawarcia umowy najmu mieszkania, listą tą objęty zostanie kolejny wnioskodawca, który uzyskał najwyższą liczbę punktów.

15. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu, którą zobowiązany będzie wnieść najemca przy podpisaniu umowy najmu, wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, w dniu jej podpisania

**§ 5. Komisja ds. przydziału mieszkań**

1. Przeprowadzenie naboru pierwszych najemców lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Łódzkie Centrum przeprowadza Gminna Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Działoszyn.

2. Komisja jest zobowiązana przy podejmowaniu decyzji przestrzegać obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszej uchwały.

**§ 6. Partycypacja**

1. Minimalna wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 20% wartości mieszkania.

2. Umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wnioskodawca zawiera z SIM Łódzkie Centrum i wpłaca partycypację w wyznaczonym w umowie terminie.

3. Wartość mieszkania stanowi iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania i planowanego kosztu budowy 1m2. Ostateczne ustalenie wartości mieszkania następuje po końcowym rozliczeniu inwestycji jako iloczyn rzeczywistej powierzchni użytkowej mieszkania i rzeczywistego kosztu budowy 1m2.

4. Brak wniesienia partycypacji we wskazanym terminie powoduje wykreślenie wnioskodawcy z listy najemców.

**§ 7. Postanowienia końcowe**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Działoszyn.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

RADA MIEJSKA W DZIAŁOSZYNIE

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Działoszynie

**mgr inż. Kazimierz Środa**

Załącznik do uchwały Nr LXXVI/537/23
Rady Miejskiej w Działoszynie
z dnia 30 listopada 2023 r.

**KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA PRZY PRZEPROWADZANIU NABORU WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU**

| Lp. | Kryterium | Liczba punktów |
|---|---|---|
| 1 | Wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie Gminy, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Gminy | 4 |
| 2 | Wnioskodawca zamieszkuje poza terenem Gminy | 3 |
| 3 | Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy | 9 |
| 4 | W gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko | 5 |
| 5 | Wnioskodawca nie ukończył 45 lat | 4 |
| 6 | Wnioskodawca deklaruje partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w wysokości:<br>a)10%-20%<br>b)21%-30%<br>c)31%-40% | 2<br>6<br>8 |
| 7 | Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Działoszyn, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę | 10 |
| Kryteria dodatkowe | | |
| 8 | W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która na dzień złożenia wniosku legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100, 173, 240) | 5 |
| 9 | W skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390, 658, 852) | 5 |

UWAGI:

1. Punkty z kryteriów 1 i 2 nie sumują się.

2. Punkty z kryterium 4 nie sumują się. W przypadku, gdy w gospodarstwie domowym jest dziecko wskazane w ppkt a i b - wybiera się wyższą liczbę punktów.

3. Punkty z kryteriów 3 i 7 nie sumują się.

## UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie określenia zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu mieszkania, należy do kompetencji Rady Miasta. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 i 1463), zwanej dalej ustawą, 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.

W ramach inwestycji realizowanych przy pomocy państwa określonej w ustawie, istnieje możliwość skorzystania przez najemców lokali z programu dopłat do czynszu realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych w ustawie. Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, które będą na terenie miasta Działoszyn budowane przez SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim. Mając na uwadze, że przedstawiony projekt uchwały wypełnia wymogi określone w ustawie a jej podjęcie jest konieczne.