

**UCHWAŁA NR LXXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W KĘPNIE**

z dnia 16 listopada 2023 r.

w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów podnajmu lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę Kępno od spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu oraz stosowanych kryteriów pierwszeństwa przydziału lokali

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688), art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1351; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1114 i poz. 1463), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Określa się zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów podnajmu lokali mieszkalnych położonych, na działkach oznaczonych geodezyjnie nr 615/4 i 621/10, przy ul. Towarowej w Kępnie, wynajmowanych Gminie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Zachodni” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z udziałem Gminy, przy wykorzystaniu finansowego wsparcia z funduszy rządowych z możliwością stosowania dopłat do czynszu, z prawem dalszego podnajmu, w tym ustala się:

- 1) kryteria pierwszeństwa przydziału lokalu,
- 2) zasady przeprowadzania oceny punktowej złożonych wniosków,
- 3) dodatkowe kryteria pierwszeństwa ,
- 4) maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.

§ 2. Definicjelekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kępno,
- 2) **Urządzie** – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Kępnie z siedzibą przy ul. Ratuszowej 1 w Kępnie;
- 3) **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „SIM KZN – Zachodni” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu;
- 4) **ustawie o SIM** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2456 oraz z 2023 r. poz. 1114 i poz. 1463);
- 5) **ustawie o dopłatach** – 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 2023 r. poz. 1351; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1114 i poz. 1463);
- 6) **ustawa o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 788; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1463);
- 7) **górnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony w uchwale Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 7 czerwca 2021 roku, Nr XXXII/242/2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno (Dz. Urz. Wlkp. z 2021 r., poz.4933);

- 8) **dolnym limicie dochodowym**- należy przez to rozumieć wysokość dochodu, o którym mowa w art. 3 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1335);
- 9) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o podnajem lokalu, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą;
- 10) **liście podnajemców** – należy przez to rozumieć listę zawierającą wykaz osób ubiegających się o przydział lokalu, które spełniły warunki określone w uchwale i których wnioski o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego zostały zatwierdzone przez komisję działającą przy Radzie Miejskiej w Kępnie;
- 11) **podnajemcy** – należy przez to rozumieć osobę lub osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o dopłatach, które zawarły z Gminą umowę podnajmu lokalu mieszkalnego,
- 12) **komisji** – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową, Polityki Społecznej, Zdrowia i Spraw Socjalnych działającą przy Radzie Miejskiej w Kępnie w celu rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokalu i dokonywania ich przydziału.

Rozdział 2.

§ 3. 1. O podnajem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku mieści się w limitach dochodowych określonych w uchwale tj. jest wyższy od dolnego limitu dochodowego i niższy od górnego limitu dochodowego;
- 2) 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, a w przypadku posiadania takiego tytułu złoży oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy podnajmu lokalu mieszkalnego wyzbedą się posiadanego tytułu prawnego.

2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2), zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

3. Lokal może być podnajęty osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się lokal, o którego podnajem się ubiega.

4. Wnioski osób ubiegających się o podnajem, spełniające jednocześnie warunki określone w ust. 1 pkt. 1) i 2), podlegają ocenie punktowej, zgodnie z ustalonymi w § 4 kryteriami pierwszeństwa.

Rozdział 3.

§ 4. Kryteria pierwszeństwa, dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków o przydział lokali

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

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

3. Ustala się kryterium pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych punktów:

1) Wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – **50 punktów**.

4. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy – **8 punktów**;
- 2) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – **2 punkty za każde dziecko**, jednak nie więcej niż **4 punkty**;
- 3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko – **2 punkty**;
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, lub zasobu mieszkaniowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego - Kępno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy podnajmu mieszkania – **10 punktów**;
- 5) wnioskodawca jest osobą znajdującą się na wykazie osób oczekujących na zawarcia umowy najmu z zasobu mieszkaniowego Gminy- **10 punktów**;
- 6) wnioskodawca dostarczy potwierdzenia o niezaleganiu z opłatami czynszowymi na dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym – **2 punkty**;
- 7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta - **1 punkt**;
- 8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą starszą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1705) – **3 punkty**;
- 9) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą z niepełnosprawnością, legitymującą się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych:
 - a) znacznym – **4 punkty**;
 - b) umiarkowanym – **2 punkty**,
- 10) 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 w skutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal- **2 punkty**;
- 11) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie przekroczyła 35 roku życia – **3 punkty**;
- 12) 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 – **1 punkt**;
- 13) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, która w okresie 3 lat od roku złożenia wniosku, nie otrzymała lokalu z zasobu Gminy – **2 punkty**;
- 14) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie Gminy w okresie 2 lat przed złożeniem wniosku, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Gminy – **7 punktów**;
- 15) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, zamieszkuje na terenie Gminy i w ostatnich 2 latach kalendarzowych przed datą złożenia wniosku, rozliczyła się z podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Kępnie i w deklaracji podatkowej podaje Gminę Kępno jako miejsce zamieszkania – **6 punktów dla wnioskodawcy, za każdą kolejną osobę – 2 punkty**;
- 16) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin "Za życiem" (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1923). – **3 punkty**.

§ 5. Zasady przeprowadzania naboru wniosków

1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokalu, zostanie podane do publicznej wiadomości, poprzez publikację na stronie internetowej Urzędu w zakładce „MIESZKANIA SIM”, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu.

2. W siedzibie Urzędu oraz na stronie internetowej Gminy udostępnia się formularz wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami.

3. Warunkiem ubiegania się o podnajem lokalu jest złożenie wniosku na piśmie z podpisem własnoręcznym w Punkcie Obsługi Interesanta Urzędu w terminie naboru wniosków.

4. Wniosek złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu, nie podpisany lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

5. Wnioski należy składać w terminie 21 dni od daty publikacji ogłoszenia, o którym mowa w ust. 1.

6. Wnioskodawca może złożyć wyłącznie jeden wniosek o podnajem lokalu, w którym określi maksymalnie 3 preferowane lokale, których przydziałem jest zainteresowany.

7. W tym celu wnioskodawca zastosuje system punktowy (1 – najmniej pożądaný lokal, 3 – najbardziej pożądaný lokal).

8. Do wniosku o podnajem lokalu należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 1) i 2) przez wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania oraz kryteriów z § 4 przez osoby, których punktacja ma dotyczyć.

9. Wnioski o zawarcie umowy podnajmu lokalu podlegają wstępnej weryfikacji formalnej na podstawie dokumentów i danych dotyczących wszystkich wskazanych w tych wnioskach osób.

10. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy podnajmu lokalu, które nie spełniają warunków określonych w § 3 ust. 1 pkt. 1) i 2) nie podlegają ocenie na podstawie kryteriów, o których mowa w § 4.

11. W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku, Wnioskodawcę wzywa się do uzupełnienia tych braków w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

12. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w wyznaczonym terminie lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji Wnioskodawcy, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

§ 6. Lista podnajemców

1. Komisja ocenia wyłącznie wnioski niezawierające braków formalnych, kompletne i należycie podpisane, zawierające załączniki wskazane we wniosku oraz tworzy listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu.

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

3. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę podnajemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku do Gminy.

4. Komisja tworzy ponadto listę zapasową dotyczącą poszczególnych lokali, na której umieszcza osoby chętne do podnajmu tych lokali zgodnie z kolejnością wpływu wniosku i systemem preferencji, o którym mowa w § 6 ust. 1.

5. Osobie wpisanej na listę podnajemców nie przysługuje roszczenie wobec Gminy o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego.

6. W przypadku gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście podnajemców, Gmina może ogłosić nabór uzupełniający do którego stosuje się odpowiednio przepisy o naborze.

7. O sposobie rozpatrzenia wniosku komisja informuje wnioskodawcę.

§ 7. 1. Po zakwalifikowaniu wnioskodawcy do przydziału konkretnego lokalu mieszkalnego i przyjęciu przez wnioskodawcę oferty Gminy, Gmina zawrze z tą osobą umowę podnajmu lokalu wynajętego od SIM, na okres odpowiadający okresowi trwania umowy najmu zawartej pomiędzy Gminą a SIM.

2. Bezpośrednio przed zawarciem umowy podnajmu, zostaną ponownie zweryfikowane warunki określone w §3 ust. 1.

3. W przypadku nie spełnienia warunków o których mowa w ust. 2, Gmina nie zawrze z tą osobą umowy podnajmu lokalu mieszkalnego.

§ 8. Zawarcie umowy podnajmu może być uzależniona od wpłacenia przez podnajemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu podnajmu lokalu. O pobraniu kaucji rozstrzyga organ wykonawczy gminy w drodze stosownego zarządzenia.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kępno.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kępnie

Eugeniusz Przybył

UZASADNIENIE
do uchwały Nr LXXII/496/ 2023
Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia 16 listopada 2023 roku

w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów podnajmu lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę od spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z ograniczoną odpowiedzialnością objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu oraz stosowanych kryteriów pierwszeństwa przydziału lokali

W związku z planowaną budową przy ul. Towarowej w Kępnie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przez spółkę Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Zachodni” sp. z o.o., Rada Miejska w Kępnie, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1351; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1114 i poz. 1463), zobowiązana jest określić w drodze uchwały w szczególności, zasady przeprowadzania naboru wniosków, w tym kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa, a także zasady przeprowadzenia oceny punktowej.

Ustalenie powyższych zasad i kryteriów pozwoli na przeprowadzenie procedury naboru wniosków i stworzenia listy podnajemców. Uchwała ta jest także niezbędna w procedurze uzyskania dopłat do czynszu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków w pierwszych latach najmu mieszkania.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jej podjęcie niniejszej uchwały.

Burmistrz Miasta i Gminy Kępno

mgr inż. Piotr Psikus