

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Wielkopolska” Sp. z o. o., w tym określenia kryteriów i zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości kaucji**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zm.<sup>1)</sup>), art. 22d ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Trzcianka;
- 2) **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „SIM KZN – Wielkopolska” sp. z o. o. z siedzibą w Rawiczu przy ul. Sanowskiej 2 lok. 19;
- 3) **ustawie o SIM** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r., poz. 527 ze zm.);
- 4) **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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 506);
- 5) **ustawie o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 304);
- 6) **kryteriach** – należy przez to rozumieć kryteria wyboru najemcy lokalu mieszkalnego;
- 7) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o najem lokalu mieszkalnego, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę/osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

- 8) **liście najemców** – należy przez to rozumieć listę podstawową zawierającą wykaz osób ubiegających się o przydział lokalu, które spełniły warunki określone w niniejszej uchwale i których wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostały zatwierdzone przez komisję działającą przy Gminie;
- 9) **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę lub osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o dopłatach, które zawarły z SIM umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie umowy partycypacji;
- 10) **umowie partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawieraną z SIM przez osobę ubiegającą się o najem;
- 11) **Komisji** – należy przez to rozumieć komisję kwalifikacyjną działającą przy Gminie w celu rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i ich przydziału.

**§ 2.** Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokość obowiązkowej kaucji w ramach inwestycji realizowanej na terenie Gminy Trzcianka polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ewid. nr 909/4, 909/5, obręb 0001 Biała, przy ul. Górne Podwórze w miejscowości Biała, przy wykorzystywaniu finansowania zwrotnego i wsparcia z funduszy rządowych (w tym z planu rozwojowego) z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

**§ 3.** 1. Ogłoszenie o naborze wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej Gminy [www.trzcianka.pl](http://www.trzcianka.pl), BIP Urzędu Miejskiego Trzcianki oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Trzcianki.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu jest złożenie w wyznaczonym terminie wniosku o zawarcie umowy najmu, zwanego dalej także „wnioskiem”.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu określonego typu lokalu mieszkalnego tj. jedno, dwu lub trzypokojowego, spośród udostępnionej puli mieszkań wraz z dokumentami i oświadczeniami umożliwiającymi jego weryfikację i dokonanie oceny punktowej. We wniosku Wnioskodawca może wskazać numer lokalu mieszkalnego albo preferencje dotyczące lokalu inne niż liczba pokoi, które będą uwzględniane w ramach dokonywanego przez Komisję przydziału.

4. Formularz wniosku dostępny będzie w siedzibie Urzędu Miejskiego Trzcianki oraz na BIP Urzędu Miejskiego Trzcianki i stronie internetowej Gminy [www.trzcianka.pl](http://www.trzcianka.pl)

5. Wypełniony wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami należy złożyć, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o naborze, w siedzibie Urzędu Miejskiego Trzcianki przy ul. Sikorskiego 7, przesłać pocztą tradycyjną na adres Urzędu lub za pośrednictwem platformy ePUAP:/UMTrzcianka/SkrytkaESP/.

6. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

7. Wnioski będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu, oznaczonej datą i godziną wpływu.

8. Wnioski złożone po terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze nie podlegają rozpatrzeniu.

9. W przypadku braków formalnych wniosku, osoba składająca wniosek zostanie wezwana do ich uzupełnienia w terminie 7 dni. Wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

**§ 4.** 1. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożą oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego wyzbędą się posiadanego tytułu prawnego. Przedmiotowy warunek zobowiązane są spełnić wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

2. W przypadku, gdy w odniesieniu do typu lokalu mieszkalnego został złożony tylko jeden wniosek wówczas umowę najmu tego lokalu zawiera się z jedynym wnioskodawcą.

3. W przypadku, gdy o najem tego samego typu lokalu mieszkalnego ubiega się więcej niż jeden wnioskodawca, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich wnioskodawców ubiegających się o najem tego lokalu.

4. W przypadku, gdy warunek miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 3 powyżej uprawniającego do zawarcia umowy najmu spełnia więcej niż jeden wnioskodawca, stosuje się kryteria oceny punktowej, ustalone w § 5.

**§ 5.** 1. Wnioski, o których mowa w § 4 ust. 4 podlegają ocenie punktowej.

2. Ustala się następujące kryteria wyboru najemcy lokalu oraz liczbę punktów przyznanych wnioskom:

- 1) Wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzcianka i zobowiązuje się do rozwiązania

dotychczasowej umowy najmu najpóźniej do dnia zawarcia umowy z SIM i opróżnienia oraz opuszczenia tego lokalu najpóźniej w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu z SIM – **10 punktów**;

- 2) Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Trzcianka – **8 punktów**;
- 3) Wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – **10 punktów**;
- 4) w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy na dzień złożenia wniosku wchodzi dziecko do 18 roku życia w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 323) – **2 punkty za każde dziecko, nie więcej niż 6 punktów**;
- 5) w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która na dzień złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **4 punkty**;
- 6) Wnioskodawca podjął pracę zarobkową na terenie Gminy w okresie co najmniej pół roku przed złożeniem wniosku – **6 punktów**;
- 7) Wnioskodawca, który nabył prawa emerytalne lub rentowne zgodnie z ustawą z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17 grudnia 1998 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1251 ze zm.) lub ustawą z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2024 r., poz. 90 ze zm.) – **2 punkty**.
- 8) osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności lub 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 44 ze zm.) – **6 punktów**.

3. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów będzie dokonywana po rozpoznaniu wniosku wraz z wymaganymi dokumentami i oświadczeniami.

4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 2 oraz przesłanki, o której mowa w § 4 ust. 1 spoczywa na wnioskodawcy.

**§ 6.** Ocenę wniosków przeprowadzi powołana w tym celu Komisja.

2. Komisja ocenia wyłącznie wnioski niezawierające braków formalnych, kompletne i należycie podpisane, zawierające załączniki wskazane we wniosku.

3. Po rozpatrzeniu wniosków złożonych w ramach naboru zostanie sporządzona lista osób zakwalifikowanych do przydziału poszczególnych lokali mieszkalnych w ramach udostępnionej puli mieszkań („lista najemców”).

4. W ramach listy podstawowej do najmu każdego z lokali mieszkalnych może zostać przypisany jeden wnioskodawca. Wpis na listę najemców następuje zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 3-4.

5. W przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 4, jeżeli poszczególnym wnioskowi przyznano taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku do Gminy.

6. Komisja w ramach przydziału uwzględnia preferencje Wnioskodawcy, jeśli zgodnie z § 3 ust. 3 zdanie 2 zostały określone we wniosku.

7. Osoby niezakwalifikowane do wpisu na listę podstawową, ujmuje się na liście rezerwowej do najmu lokalu mieszkalnego, o którego najem się ubiegały.

8. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Gmina może ogłosić nabór uzupełniający.

9. Komisja/Gmina informuje wnioskodawcę o sposobie rozpatrzenia wniosku.

**§ 7.** 1. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z udziału w naborze, wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia Gminie pisemnego oświadczenia o rezygnacji. Oświadczenie może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

2. Rezygnacja skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania, o ile następuje przed zakwalifikowaniem wnioskodawcy do wpisu na listę najemców.

3. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze po wpisaniu wnioskodawcy na listę podstawową, w miejsce rezygnującego wnioskodawcy wpisuje się osobę znajdującą na liście rezerwowej do przydziału danego lokalu. W przypadku braku osoby zainteresowanej najmem tego lokalu ujętej na liście rezerwowej Gmina przeprowadza nabór uzupełniający w zakresie danego lokalu mieszkalnego.

5. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

6. Lista podstawowa najemców przekazywana jest SIM w celu zawarcia przez SIM umowy partycypacji i umowy najmu lokalu mieszkalnego.

7. Na wniosek SIM, z listy najemców skreśla się osobę, która nie spełniła jednego z poniższych warunków:

- 1) nie wpłaciła zaliczki na koszty partycypacji;
- 2) nie podpisała umowy partycypacji;
- 3) nie wpłaciła kwoty wynikającej z umowy partycypacji, o której mowa w pkt 2 powyżej, w pełnej wysokości.

8. W miejsce wnioskodawcy skreślonego z listy najemców stosuje się zasady opisane w ust. 3 powyżej.

**§ 8.** Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 3 -krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

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

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały Rady Miejskiej Trzcianki w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Wielkopolska” Sp. z o. o., w tym określenia kryteriów i zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości kaucji**

Gmina Trzcianka przystąpiła do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu, przy ul. Sanowskiej 2 lok. 219. w celu budowy mieszkań na wynajem zlokalizowanych przy ul. Górne Podwórze w miejscowości Biała. Przedsięwzięcie realizowane jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r., poz. 527 ze zm.) oraz ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 304). Zgodnie natomiast z art. 8 ust 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r., poz. 506) Rada Miejska określa w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu i zasady przeprowadzenia oceny punktowej, a także maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji.

W celu zapewnienia finansowania części kosztów przedsięwzięcia Gmina Trzcianka wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego o bezzwrotne środki z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Finansowanie pozyskane przez Gminę podlega wniesieniu do Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN - Wielkopolska” sp. z o. o. w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, w zamian za wydane Gminie udziały. Ponieważ Gmina skorzysta z finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego zachodzi konieczność określenia kryteriów i zasad oceny punktowej zgodnie z art.22 d ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Warunkiem przyznania i wypłaty środków z Funduszu Dopłat jest przyjęcie przez Gminę Trzcianka zasad i kryteriów naboru wniosków o przydział lokali mieszkalnych, powstałych w ramach przedsięwzięcia, uwzględniających potrzeby społeczności lokalnej, ich sytuację rodzinną, życiową i majątkową, a także umożliwiających Gminie realizowanie zadania własnego obejmującego gminne budownictwo mieszkaniowe. Warunkiem otrzymania grantów w ramach planu rozwojowego jest przyjęcie kryterium dochodowego, wyłączającego zasady określone w art. 7a ust.1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu. Kryterium przydziału, a zarazem pierwszeństwa w ubieganiu się o najem lokalu stanie się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok,

w którym jest zawierana umowa najmu lokalu, który będzie niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu. W sytuacji korzystania z bezzwrotnych środków z planu rozwojowego osoba ubiegająca się o najem (wnioskodawca) nie może posiadać tytułu do lokalu na terenie całego kraju, a nie tylko miejscowości Trzcianka. Ponadto w przypadku korzystania z takiego wsparcia nie stosuje się kryteriów pierwszeństwa, ale kryteria oceny wniosków, które mają zastosowanie po ustaleniu dochodu niższego niż średni dochód osób ubiegających się o najem- art.22d ust.1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu.

Zasada wynikająca z zapisów ustawy o finansowym wsparciu w zakresie planu rozwojowego jest taka, że wnioskodawca ubiega się o najem konkretnego lokalu i składa we wniosku oświadczenie jaki lokal preferuje, a ocenę wniosków przeprowadza się dla konkretnych lokali.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.