

## U C H W A Ł A NR LXVIII/599/2023

### RADY GMINY OSTROWITE z dnia 27 września 2023 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 przeprowadzenia 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 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 22 d ustawy dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.) oraz art. 8 ust. 1 pkt 1) i ust. 2) 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 zm.)

***u c h w a l a się, co następuje:***

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

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Ostrowite;
- 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 (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 790 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1351 ze zm.);
- 5) **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 ze zm.);
- 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;
- 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 Ostrowite polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi na działce 172/1 przy ul. Słonecznej 2a w Ostrowitem, 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 [www.ostrowite.pl](http://www.ostrowite.pl), BIP Urzędu Gminy Ostrowite oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ostrowite.
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 dotyczącego lokalu inne niż liczba pokoi, które będą uwzględniane w ramach dokonywanego przez Komisję przydziału.
  4. Formularz wniosku dostępny będzie w siedzibie Urzędu Gminy Ostrowite oraz na BIP Urzędu Gminy Ostrowite i stronie internetowej Gminy [www.ostrowite.pl](http://www.ostrowite.pl).
  5. Wypełniony wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami należy złożyć, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o naborze, w siedzibie Urzędu Gminy Ostrowite przy ul. Lipowej 2, przesłać pocztą tradycyjną na adres Urzędu lub za pośrednictwem platformy ePUAP: /59pli58ydk/skrytka.
  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 wyzbedą 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 wnioskowi:
  - 1) Wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrowite 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 – **20 punktów**;
- 2) Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Ostrowite – **20 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. – **20 punktów**;
  - 4) W skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy na dzień złożenia wniosku wchodzi dziecko do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych art. 3 pkt. 4 (Dz. U. z 2023 r., poz. 390 ze zm.) – **10 punktów** za każde dziecko;
  - 5) W skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która na dzień złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **10 punktów**;
  - 6) wnioskodawca podjął pracę zarobkową na terenie Gminy w okresie co najmniej pół roku przed złożeniem wniosku – **10 punkty**;
  - 7) Wnioskodawca, który nabył prawa emerytalne lub rentowne zgodnie z ustawą 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 o ubezpieczeniu społecznym rolników z dnia 20 grudnia 1990 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 208 ze zm.) – **10 punktów**.
  - 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 2023 r. poz. 100 ze zm.) – **20 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 pkt 2) 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.
7. Komisja w ramach przydziału uwzględnia preferencje Wnioskodawcy, jeśli zgodnie z § 3 ust. 3 zdanie 2 zostały określone we wniosku.
8. Osoby niezakwalifikowane do wpisu na listę podstawową, ujmują się na liście rezerwowej do najmu lokalu mieszkalnego, o którego najem ubiegały.
9. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Gmina może ogłosić nabór uzupełniający.
10. 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 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 Wójtowi Gminy Ostrowite.

**§ 10.** Traci moc uchwała Nr LXIV/565/2023 Rady Gminy Ostrowite z dnia 26 kwietnia 2023 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 pierwszeństwa i zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz wysokości kaucji (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 17 maja 2023 r., poz.5161).

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Andrzej Świątek

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr LXVIII/599/2023**

**RADY GMINY OSTROWITE**

**z dnia 27 września 2023 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 przeprowadzenia oceny punktowej oraz wysokości kaucji***

Gmina Ostrowite 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. Słonecznej w miejscowości Ostrowite. Przedsięwzięcie realizowane jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 790 ze zm.) oraz ustawy o z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.). 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 2023 r. poz. 1351 ze zm.) Rada Gminy określa w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu i zasady przeprowadzenia oceny punktowej, a także maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji. Rada Gminy Ostrowite taką uchwałę podjęła w dniu 26 kwietnia 2023 r. Nr LXIV/565/2023.

W celu zapewnienia finansowania części kosztów przedsięwzięcia Gmina Ostrowite 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.).

Warunkiem przyznania i wypłaty środków z Funduszu Dopłat jest przyjęcie przez Gminę Ostrowite 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, które zostały przyjęte w uchwale nr LXIV/565/2023. 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 Ostrowite. 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.22 d ust.1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu.

Konsekwencją modyfikacji montażu finansowego inwestycji mieszkaniowej, jest zmiana zasad naboru wniosków i zmiana kryteriów pierwszeństwa przydziału lokali mieszkalnych, przyjętych w uchwale Rady Gminy nr LXIV/565/2023 z dnia 26 kwietnia 2023r. 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 niniejszą uchwałą dostosowano zasady przeprowadzenia naboru i kryteria oceny zgodnie z wymogami określonymi dla korzystających ze środków finansowych w ramach planu rozwojowego, a z uwagi na zakres zmian celowym jest podjęcie nowej uchwały i stwierdzenie utraty mocy uchwały z dnia 26 kwietnia 2023 r. Nr LXIV/565/2023.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Andrzej Świątek