

Projekt

z dnia 18 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, co do którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa, w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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 2021 r. poz. 2158) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, obowiązkowej kaucji w budynkach mieszkalnych objętych ustawą o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – 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 2021 r. poz. 2158);
- 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Prudnik;
- 3) **urzędzie** – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Prudniku, 48-200 Prudnik ul. Kościuszki Nr 3;
- 4) **wniosku** – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, szczegółowo określonym w ogłoszeniu o naborze;
- 5) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 6) **inwestor** – należy przez to rozumieć podmiot, z którym gmina podpisze umowę na inwestycję mieszkaniową, o której mowa w art. 2 pkt 6 ustawy.

§ 3. 1. Gmina, która zawarła z inwestorem umowę, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy, przeprowadza nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym określonym w tej umowie.

2. Nabór dokonywany jest spośród wniosków, które wraz z wymaganymi załącznikami zostaną złożone w urzędzie.

3. Ogłoszenie o naborze wniosków zawiera:

- a) informację o inwestorze oraz inwestycji w wyniku, której zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- b) informację o miejscu i terminie składania wniosków.

4. Ogłoszenie o naborze wniosków zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu oraz inwestora.

5. Wnioskodawca ubiegający się o zawarcie umowy najmu mieszkania, o którym mowa w ogłoszeniu o naborze składa:

- 1) wniosek wraz z wymaganymi załącznikami;
 - 2) deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, według wzoru określonego w uchwale Nr XLI/672/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 kwietnia 2021 r.
 6. Wnioski będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczone datą wpływu.
 7. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku wraz dokumentami umożliwiającymi jego weryfikację i dokonanie oceny punktowej.
 8. W przypadku nieprzedłożenia wymaganych oświadczeń i dokumentów lub też stwierdzenia innych braków we wniosku, komisja powołana przez Burmistrza Prudnika, zawiadomi wnioskodawcę o konieczności ich uzupełnienia i wyznaczy mu 14-to dniowy termin na ich uzupełnienie.
 9. Wniosek, którego braków wnioskodawca nie uzupełni w wyznaczonym terminie jak również wniosek złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze pozostawiony zostanie bez rozpatrzenia.
 10. Podanie nieprawdy w złożonym wniosku skutkować będzie pozostawieniem go bez rozpatrzenia.
 11. Wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego może w wyznaczonym terminie złożyć tylko jeden wniosek.
 12. Wniosek podlega ocenie punktowej, zgodnie z kryteriami pierwszeństwa. Oceny wniosków pod względem ich kompletności oraz ich ocenę punktową dokonuje komisja powołana przez Burmistrza Prudnika.
 13. Komisja powołana przez Burmistrza Prudnika sporządza imienną listę najemców oraz rezerwową listę najemców.
 14. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą ilość punktów o kolejności wpisu na listę najemców oraz rezerwową listę najemców decyduje kolejność złożenia wniosku.
 15. Komisja informuje pisemnie wnioskodawcę o uzyskanej ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu bądź niezakwalifikowaniu na listę najemców.
 16. Listy najemców gmina przekazuje wraz z wnioskami inwestorowi. Listy najemców zostają wywieszane na tablicy ogłoszeń w urzędzie i na stronie internetowej urzędu.
 17. Wnioskodawca z tytułu wpisania na listę najemców nie może sobie rościć praw do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
 18. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy wpisanego na listę najemców z zawarcia umowy najmu, na listę najemców wpisany zostaje wnioskodawca wpisany na listę rezerwową, który uzyskał najwyższą liczbę punktów.
 19. Wnioskodawca wpisany na listę najemców, w przypadku gdy nie przystąpi do zawarcia z inwestorem umowy partycypacji a następnie umowy najmu lokalu mieszkalnego we wskazanym przez niego terminie podlega skreśleniu z listy najemców, a na listę najemców wpisany zostaje wnioskodawca z listy rezerwowej, który uzyskał najwyższą liczbę punktów.
- § 4. 1.** Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz liczbę punktów, które można za nie otrzymać w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.
2. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1 potwierdzone jest przez wnioskodawcę dokumentami oraz stosownymi oświadczeniami.
- § 5.** Prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego mają wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego:
- 1) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - 2) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym;
 - 3) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym
 - 3) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym;

4) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.

§ 6. Ustala się, że maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu wynosi 10.000 zł.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Katarzyna Staniaszek



RADCA PRAWNY

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 26 maja 2022 r.

Dodatkowe kryteria pierwszeństwa naboru wniosków oraz liczbę punktów jakie można za nie otrzymać

Lp.	Kryteria pierwszeństwa	Liczba punktów
1	wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy, o którym mowa w art. 7a ustawy	5
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	10
3	wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nieposiadającym zadłużenia, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez wnioskodawcę (rotacyjność zasobów)	10
4	w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko do 18 roku życia	5 oraz dodatkowo 3 na drugie i trzecie dziecko

5	wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego, zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy na terenie Gminy Prudnik w zawodach: medycznych, logistyki, projektowania i architektury	5
6	osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych	a)znacznym: 5 b)umiarkowanym: 3
7	wnioskodawca 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	a) znacznym: 5 b) umiarkowanym: 3
8	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka	3
9	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta	3
10	wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu inwestora nieposiadającym zadłużenia i zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu, umowy partycypacji oraz opróżnienia tego lokalu i przekazania go do dyspozycji inwestora w terminie miesiąca od dnia zawarcia nowej umowy najmu lokalu mieszkalnego przez jego najemcę (rotacyjność zasobów)	10

11	wnioskodawca lub co najmniej jedna osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego rozlicza podatek dochodowy (PIT) w Urzędzie Skarbowym w Prudniku i jako miejsce zamieszkania podaje miejscowość położoną na terenie Gminy Prudnik	5
12	wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego złożyła wcześniej wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobie gminy lub u inwestora i oczekuje na jego przydział	5
13	wnioskodawca lub co najmniej jedna osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego jest osobą starszą, o której mowa w ustawie z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych	5
14	wnioskodawca jest osobą w wieku do 30 roku życia	5

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, zwana dalszej „ustawą” stanowi podstawę prawną realizacji programu dopłat do czynszu. Dopłaty te mogą być udzielane najemcom nowych mieszkań utworzonych w ramach współpracy Inwestora z gminą w formie bezzwrotnego wsparcia ze środków budżetu państwa wypłacanych za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego (jeżeli najemca spełni warunki przewidziane w tej ustawie).

W związku z planowanym przez Prudnickie TBS przedsięwzięciem inwestycyjno-budowlanym pod nazwą: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego jednoklatkowego przy ul. Samuela Frankla, na działce oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 2147/2138, obręb ewidencyjny Prudnik", podjęcie przedłożonego projektu uchwały daje możliwość starania się w przyszłości przez najemców mieszkań w tym budynku o dopłaty do czynszów.

Projekt uchwały nie wskazuje konkretnej inwestycji, co oznacza, że jej zapisy dotyczą zarówno Prudnickiego TBS Sp. z o.o., jak i SIM Opolskie Południe sp. z o.o. (w przypadku realizowania przez tą spółkę inwestycji mieszkaniowych w Prudniku).

Projekt uchwały wypełnia zapis art. 8 ustawy nakładający na zainteresowane gminy obowiązek określenia zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, obowiązkowej kaucji w budynkach mieszkalnych objętych ustawą o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Planowane przez Prudnickie TBS przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane to jeden budynek, w którym na czterech (4) kondygnacjach nadziemnych zlokalizowanych będzie szesnaście (16) lokali mieszkalnych:

2 pokojowe – 8 mieszkań o pow. od 48,74 m² do 58,84 m²

3 pokojowe – 8 mieszkań o pow. od 69,38 m² do 74,12 m²

Razem: 16 mieszkań o powierzchni 1025,18 m².

W części piwnicznej zlokalizowane zostaną komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Do każdego z lokali przynależny będzie balkon lub taras, a mieszkania położone na parterze posiadać będą wydzielony teren zielony (ogródek). Otoczenie wokół planowanej zabudowy zawierać będzie niezbędny układ ulic, dojazdów komunikacyjnych, dojazd do budynku oraz miejsca postojowe dla samochodów. Podłączony będzie do sieci energetycznej, teletechnicznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej oraz sieci ciepłowniczej. Spełniać on będzie również aktualnie obowiązujące normy i wymagania dla obiektów mieszkalnych wielorodzinnych.

Gmina Prudnik i Prudnickie TBS podjęły szereg działań w celu pozyskania niezbędnych i możliwych do uzyskania środków finansowych niezbędnych aby planowana inwestycja mogła zostać zrealizowana.

Gmina Prudnik złożyła wnioski o finansowe wsparcie planowanej inwestycji (jako beneficjent wsparcia) z rządowego programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w wysokości: 674.048,87 zł (pieniądze zostały przekazane na konto gminy) oraz Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w wysokości: 2.013.396,50 zł. (wniosek gminy został rozpatrzony pozytywnie).

Prudnickie TBS złożył wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Wniosek złożony został przez Spółkę we wrześniu 2021 r. (edycja jesień 2021). Wniosek Nr 4/XI/2021 uzyskał pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej i został zakwalifikowany do kolejnego etapu. Spółka na bieżąco wysyła żądane przez BGK dodatkowe dokumenty i zestawienia.

Szacunkowy koszt planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wg kosztorysów inwestorskich wynosi ponad 7. 500.000 zł (tj. ponad 7.400 zł/m² powierzchni lokalu). Ostateczny koszt ustalony zostanie po przeprowadzeniu postępowania w zakresie wyłonienia wykonawcy inwestycji w trybie

ustawy prawo zamówień publicznych. Wcześniej jednak Gmina Prudnik musi przeprowadzić nabór o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (według ustalonych w uchwale zasad) i przekazać Prudnickiemu TBS listy najemców z którymi Prudnickie TBS w pierwszej kolejności podpisze umowy partycypacji. Wpłata kwoty partycypacji w ustalonym w umowie terminie jest jednym z warunków podpisania z BGK umowy kredytowej o udzielenie finansowania zwrotnego i ogłoszenia postępowania w zakresie wyłonienia wykonawcy.