

**UCHWAŁA NR III/29/2024
RADY MIEJSKIEJ W KOŃSKICH**

z dnia 20 czerwca 2024 r.

w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zlokalizowanych w Końskich wybudowanych w ramach inwestycji realizowanej przez SIM SMS Sp. z o. o. z siedzibą w Jędrzejowie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) 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) - Rada Miejska w Końskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot uchwały

§ 1. Określa się zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (zwanego dalej „lokałem”), przeznaczonego do wynajmu, znajdującego się w budynkach, które zostaną wybudowane w Końskich, w ramach inwestycji realizowanej przez SIM SMS Sp. z o. o. z siedzibą w Jędrzejowie na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790).

Rozdział 2.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków

§ 2. 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu oraz formularzem wniosku i wymaganymi załącznikami zostanie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Końskich, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Końskie pod adresem bip.umkonskie.pl, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Końskich www.umkonskie.pl oraz na stronie internetowej www.simsms.pl. Druki wniosku w wersji papierowej dostępne będą również do pobrania w siedzibie Urzędu przy ul. Partyzantów 1, 26-200 Końskie.

2. Wypełniony wniosek wraz z wszelkimi wymaganymi dokumentami potwierdzającymi spełnianie kryteriów, należy złożyć w siedzibie Urzędu lub przesłać pocztą tradycyjną na adres Urzędu Miasta i Gminy w Końskich (decyduje data wpływu do Urzędu) w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze. Dokumenty należy umieścić w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – inwestycja SIM SMS Sp. z o. o. Końskie”. Rozpatrzone zostaną jedynie wnioski złożone w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze.

3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawca) wraz osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania tworzą jedno gospodarstwo domowe i mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

4. W przypadku stwierdzenia braków formalnych, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Wniosek nieuzupełniony w terminie lub niepoprawnie uzupełniony pozostawia się bez rozpatrzenia.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu, oznaczane kolejnym numerem oraz datą i godziną wpływu.

Rozdział 3.

Ustalenie prawa do zawarcia umowy najmu i kryteria naboru

§ 3. Najemcą lokalu mieszkalnego w ramach naboru może zostać osoba spełniająca łącznie poniższe kryteria:

- 1) wnioskodawca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w gminie Końskie, jednakże w przypadku posiadania przez wskazane osoby tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego poza gminą Końskie, wnioskodawca może zostać najemcą lokalu, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez wnioskodawcę lub członka gospodarstwa domowego pracy na terenie gminy Końskie;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego z SIM SMS Sp. z o.o.:
 - w przypadku zawarcia umowy na wynajem lokalu z wyłączeniem partycypacji - nie przekracza wartości określonych w art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
 - w przypadku partycypacji w kosztach budowy lokalu nie przekracza wartości określonych w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

§ 4. 1. Wnioski o których mowa § 2 ust. 2 podlegają ocenie punktowej jedynie po spełnieniu kryteriów obligatoryjnych opisanych w § 3.

2. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za poszczególne kryteria będzie dokonywana po rozpatrzeniu wniosku wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.

3. Wykazanie okoliczności kwalifikujących przyznanie punktów spoczywa na wnioskodawcy, przy czym każde z kryteriów winno zostać wykazane dokumentem. Pełnoletnie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania podlegają weryfikacji na takich samych zasadach, co wnioskodawca.

4. Za spełnienie poszczególnych kryteriów wnioskodawca otrzymuje wskazaną w ust. 5 i 6 liczbę punktów.

5. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzeniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz liczbę przyznanych im punktów:

- 1) 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 – 40 punktów;
- 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku jest najemcą mieszkania na terenie gminy Końskie za wyjątkiem najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Końskie – 10 punktów;
- 3) przynajmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego dysponuje aktualnym zaświadczeniem potwierdzającym podjęcie, bądź wykonywanie pracy na terenie gminy Końskie na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony, lub miejscem wykonywania działalności gospodarczej jest gmina Końskie – 10 punktów;
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Końskie, zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę. Jednocześnie nie jest dłużnikiem gminy z tytułu niuregulowanych należności za zajmowany lokal – 10 punktów;
- 5) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, na dzień złożenia wniosku, która nie przekroczyła 35 roku życia – 5 punktów;
- 6) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która na dzień złożenia wniosku ukończyła 65 lat – 5 punktów;
- 7) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedno dziecko (przez dziecko należy rozumieć osobę, która nie ukończyła 18 roku życia pozostającą pod władzą rodzicielską bądź pod opieką prawną wnioskodawcy i wspólnie z nim zamieszkującą) – 5 punktów za każde dziecko;
- 8) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych – 5 punktów;

- 9) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba która, na dzień złożenia wniosku, nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – 5 punktów;
- 10) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi co najmniej jedna osoba powyżej 16 roku życia legitymująca 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 – 5 punktów;
- 11) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba która, na dzień złożenia wniosku w zeznaniu podatkowym za ostatni rok podatkowy wskazała, jako miejsce zamieszkania gminę Końskie – 5 punktów za każdą osobę;
- 12) wnioskodawca deklaruje partycypację w kosztach budowy lokalu:
- a) w wysokości 20% kosztów budowy - 10 pkt;
 - b) w wysokości 25% kosztów budowy - 20 pkt;
 - c) w wysokości 30% kosztów budowy - 40 pkt.

6. Zgodnie z art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania dodatkowym warunkiem przy naborze o zawarcie umowy najmu mieszkania, zwanym dalej "kryterium pierwszeństwa", jest posiadania przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. W przypadku posiadania ww. książeczki przyznaje się - 5 punktów dla każdego posiadacza.

Rozdział 4. Lokale gwarantowane

§ 5. 1. W ramach listy najemców, obligatoryjnie zagwarantowanych zostaje:

- 1) 48 lokali mieszkalnych, których pierwszym najemcą będzie osoba wychowująca przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
- 2) 4 lokale mieszkalne, których pierwszym najemcą będzie osoba starsza w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.

2. Do przydziału ww. lokali uprawnione będą osoby znajdujące się, na najwyższej pozycji listy najemców, o której mowa w § 6 (z największą ilością uzyskanych punktów), które jednocześnie spełniają kryteria opisane w pkt 1 lub pkt 2.

Rozdział 5. Listy najemców

§ 6. 1. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie sporządzona lista najemców uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmująca imiona i nazwiska najemców, zwana "listą najemców".

2. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność złożenia wniosku.

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

4. Lista najemców wraz z listą rezerwową (w przypadku jej sporządzenia) zostanie przekazana do SIM SMS Sp. z o. o. z siedzibą w Jędrzejowie, która na jej podstawie zawrze umowy z najemcami.

5. Najemca z tytułu wpisania na listę najemców nie nabywa roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 7. 1. Z listy najemców zostanie wykreślony wnioskodawca, który:

- 1) w przypadku rezygnacji z udziału w naborze złoży pisemne oświadczenie o rezygnacji, najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu;
- 2) złoży we wniosku lub załączonych dokumentach weryfikowanych podczas przeprowadzania naboru oświadczenia niezgodne z prawdą;
- 3) nie reaguje na próby kontaktu w celu przekazania wszelkich informacji dotyczących naboru oraz zawarcia umowy.

2. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze na etapie sporządzania listy najemców, w miejsce rezygnującego najemcy wpisuje się najemcę znajdującego się na kolejnej pozycji na liście najemców, ewentualnie z listy rezerwowej.

Rozdział 6. Partycypacja

§ 8. 1. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego będzie możliwe w przypadku, gdy partycypacja będzie wynosić, co najmniej 20% kosztów budowy.

2. Za partycypację w wysokości 20%, 25% i 30% kosztów budowy zgodnie z „dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa” przyznaje się określoną w § 4 ust. 5 pkt 12 liczbę punktów.

3. Umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego Wnioskodawca zawiera z SIM SMS Sp. z o. o. z siedzibą w Jędrzejowie i wpłaca w wyznaczonym w umowie terminie kwotę partycypacji.

4. Wysokości partycypacji stanowi iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania, kosztów budowy 1m² oraz deklarowanej wysokości udziału w kosztach przez wnioskodawcę.

Rozdział 7. Wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu

§ 9. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu. Wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

Rozdział 8. Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Końskie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Słoka

Uzasadnienie

Na podstawie umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, objętej aktem notarialnym z dnia 30.04.2021 r., nr rep. A 3017/202, zawartej w kancelarii notarialnej w Warszawie, Gmina Końskie jest współnikiem spółki SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie.

Podstawowym celem gospodarczym Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527).

Zgodnie 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 gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

1) zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a (art. 7a stanowi, że dodatkowym warunkiem przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, zwanym dalej "kryterium pierwszeństwa", jest posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.),

2) maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2 (warunki, których spełnienie uznaje się za potwierdzenie posiadania przez najemcę zdolności czynszowej).

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.