

Projekt

z dnia 18 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2024 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o z siedzibą w Wieliszewie

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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.^[1]) oraz 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 2024 r. poz. 506) Rada Miejska w Mszczonowie uchwała, co następuje:

§ 1. Postanowienia ogólne.

1. Ustala się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określa dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, a także wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu dla lokali mieszkalnych budowanych na działce ew. nr 74 obręb 0003 - Badowo Dańki, gm. Mszczonów w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum spółka z o.o. z siedzibą w Wieliszewie.

2. Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokości kaucji zabezpieczającej umowę najmu w ramach inwestycji realizowanej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum sp. z o.o. określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenie praw do zawarcia umowy najmu.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami, zgodnie z niniejszą uchwałą.

2. Kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzeniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

^[1] zmiany ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2024 r. poz. 721

**Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych,
w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny
punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokości
kaucji zabezpieczającej umowę najmu dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach
inwestycji realizowanej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum sp.
z o.o.**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Ustala się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej dla kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokość kaucji zabezpieczającej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez SIM KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie.

2. Użyte w zasadach określenia oznaczają:

- 1) ustawa – 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 2024 r. poz. 506);
- 2) ustawa o SIM – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 527);
- 3) ustawę 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 2024 r. poz. 304);
- 4) Gmina – należy przez to rozumieć Gminę Mszczonów;
- 5) Urząd – Urząd Miejski w Mszczonowie przy Pl. Piłsudskiego 1, 96-320 Mszczonów;
- 6) Inwestor – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie;
- 7) Wnioskodawca – należy przez to rozumieć osobę składającą wniosek o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Inwestora;
- 8) kryterium pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryterium wyboru osób w rozumieniu art. 7a ustawy to jest: posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowych na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka wystawiona do dnia 23 października 1990 roku;
- 9) dodatkowe kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zwarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, określone w niniejszej uchwale na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy;
- 10) dziecko – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 15a ust 3 pkt 3 ustawy o SIM w związku z treścią art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 527), to jest:
 - a) małoletnie dziecko,
 - b) dziecko bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymuje zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,
 - c) dziecko do ukończenia przez nie 25. roku życia, uczące się w szkole lub kolegium pracowników służb społecznych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. - Prawo

oświatowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 727 z późn. zm.), przepisach o szkolnictwie wyższym i nauce lub przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe obowiązujących w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i inne związki wyznaniowe na podstawie umów międzynarodowych i przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych;

- 11) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
- 12) najemca – należy przez to rozumieć najemcę będącego stroną umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania.

Rozdział 2.

Tryb, zasady oraz warunki ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu. Zasady przeprowadzania naboru wniosków

§ 2. 1. Ogłoszenie o rozpoczęciu naboru wniosków, sposobie ich składania oraz terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, jak również formularze wniosków zostaną opublikowane w siedzibie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mszczonowie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

2. Formularze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego udostępnione zostaną na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie oraz w formie papierowej dostępnej w siedzibie Urzędu.

3. Wnioskodawca składa wniosek zgodnie z zasadami wskazanymi w ogłoszeniu o naborze wraz z dokumentami i oświadczeniami potwierdzającymi spełnienie kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa określonych w Rozdziale 3, dotyczących wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, określonym w ogłoszeniu o naborze.

4. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności wpływu z oznaczeniem daty i godziny.

5. Niezłożenie przez Wnioskodawcę wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie wyznaczonym przez Urząd, skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

6. Dokumenty oraz oświadczenie, o których mowa w ust. 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Składający dokumenty oraz oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nich klauzuli o następującej treści: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.". Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

7. O najem lokalu mieszkalnego może ubiegać się osoba, która spełnia warunki określone w art. 7a Ustawy o finansowym wsparciu, to jest:

- 1) osoba ta oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 170% w czterosobowym gospodarstwie domowym,

- e) 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 1,4.

Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy o SIM.

Osoba fizyczna, o której mowa powyżej, składa Gminie deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

Rozdział 3.

Kryterium pierwszeństwa, dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 3. 1. Ustala się kryterium pierwszeństwa i dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów. Osoby, zakwalifikowane do zawarcia umowy, podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa:

- 1) za kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie przez Wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r., przyznaje się 10 punktów.
- 2) ustala się dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz przyznaje się im liczbę punktów zgodnie z poniższą tabelą:

Dodatkowe kryteria pierwszeństwa	Liczba przyznanych punktów
W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedno dziecko	5
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
Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy poza miejscem obecnego zamieszkania	5
Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę	10

W skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba powyżej 65 roku życia	5
W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 44)	5
W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która za ostatni rok podatkowy rozliczyła podatek dochodowy (PIT) w US Żyrardów i jako miejsce zamieszkania wskazała Gminę Mszczonów	15
Osoba, która udokumentuje fakt zamieszkiwania na terenie Gminy Mszczonów trwającego nieprzerwanie 5 lat do dnia złożenia wniosku o najem nowych lokali. Zamieszkiwanie można udokumentować poprzez posiadanie zameldowania na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy. Jeżeli wnioskodawca nie posiada takiego meldunku, zamieszkiwanie na terenie gminy można udokumentować również na podstawie innych dokumentów dostępnych	10
W skład gospodarstwa wchodzi osoba usamodzielniana opuszczająca pieczę zastępczą, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub placówkę opiekuńczo – terapeutyczną	5
Osoba, która zadeklaruje przystąpienie do zawarcia umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu	10

2. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 wymaga dołączenia przez Wnioskodawcę do wniosku o zawarcie umowy najmu, dokumentów lub oświadczeń potwierdzających ich spełnienie. Wykazanie spełnienia kryteriów spoczywa na Wnioskodawcy.

Rozdział 4. Wysokość kaucji zabezpieczającej

§ 4. 1. Potwierdzeniem zdolności czynszowej najemcy będzie wpłacenie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi:

- 1) dla lokali o powierzchni użytkowej od 30,00 m² do 40,00 m² - kwota 7 000 zł,
- 2) dla lokali o powierzchni użytkowej od 40,01 m² do 50,00 m² - kwota 10 000 zł,
- 3) dla lokali o powierzchni użytkowej od 50,01 m² do 60,00 m² - kwota 12 000 zł,
- 4) dla lokali o powierzchni użytkowej od 60,01 m² do 70,00 m² - kwota 14 000 zł.

Uzasadnienie

W maju 2022 roku została utworzona Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Mazowsze Centrum. Założycielami SIM zostało 10 gmin z województwa mazowieckiego: Grodzisk Mazowiecki, Kozienice, Grójec, Mszczonów, Puszcza Mariańska, Żabia Wola, Serock, Wieliszew, Nasielsk, Maków Mazowiecki oraz Krajowy Zasób Nieruchomości. Zadaniem Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM) jest budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu, czyli dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie.

Gmina Mszczonów pozyskała dofinansowanie ze środków Rządowego Funduszu Mieszkalnictwa w wysokości 6 731 431 zł tytułem wsparcia na realizację inwestycji mieszkaniowej w miejscowości Badowo-Dańki.

Planowana do realizacji inwestycja zlokalizowana jest na terenie nieruchomości przy ul. Mszczonowskiej i ul. Dębowej we wsi Badowo-Dańki. Zakres przedsięwzięcia obejmować będzie budynki mieszkalne wielorodzinne oraz lokale usługowe wraz z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu, miejscami parkingowymi i placem zabaw. Zgodnie z planem zagospodarowania terenu przewiduje się budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych, mieszczących 112 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 5 405 m² (w tym: 14 mieszkań – 1-pokojowych, 58 mieszkań – 2-pokojowych i 40 mieszkań – 3-pokojowych), a także 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 123 m² w parterach budynków. Na terenie osiedla przewiduje się 174 miejsca parkingowe. Planowana jest też mała architektura w postaci placów zabaw dla dzieci, miejsc do parkowania rowerów, ławek. Będą również mieszkania przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami.

W dniu 15.02.2024 r. została podpisana umowa na wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na realizację inwestycji, która obejmuje dwa etapy. I etap obejmuje opracowanie wszystkich niezbędnych uzgodnień i koncepcji, II etap obejmuje wykonanie projektu wraz ze złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę. Uzyskanie pozwolenia na budowę dla inwestycji przewiduje się na III kwartał 2024 roku. Zakończenie budowy mieszkań wraz z zasiedleniem lokali na III kwartał 2026 roku.

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania rada gminy określa w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu.

Przedstawione zasady będą miały zastosowanie przy naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych zrealizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.

Mieszkanie na wynajem w systemie SIM to oferta skierowana do osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie. W celu realizacji tego zadania istnieje konieczność uchwalenia przez radę gminy szczegółowych kryteriów przydziału lokali mieszkalnych w ramach inwestycji, jak również warunki i zasady naboru.

Mając na uwadze powyższe Rada Miejska w Mszczonowie jest właściwa do podjęcia uchwały.