

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2021 r.**

**w sprawie zasad przeprowadzenia naboru i oceny punktowej
wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w nowo
budowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Koninie,
na działce nr 1060 obręb Starówka – Etap II i III.**

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z 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 2020 r. poz. 551 ze zm.) - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w Miejskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Koninie, w tym kryteria pierwszeństwa, dodatkowe kryteria i zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków, maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz wysokość obowiązkowej kaucji w nowo budowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Koninie, na działce nr 1060 obręb Starówka – Etap II i III, w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 551 ze zm.);
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy;

- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy;
- 4) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy;
- 5) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy;
- 6) gminie - należy przez to rozumieć Miasto Konin;
- 7) nowych lokalach mieszkalnych - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy;
- 8) liście najemców – należy przez to rozumieć listę w rozumieniu art. 11 ust. 3 ustawy;
- 9) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111 ze zm.);
- 10) kryterium pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryterium wyboru osób w rozumieniu art. 7a ustawy, tj. *posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka oszczędnościowa mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990r;*
- 11) dodatkowe kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 12) kryterium bezwzględnie obowiązującym – należy przez to rozumieć kryterium, którego spełnienie jest obligatoryjnym warunkiem umożliwiającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 3.

1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem i miejscem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w trybie niniejszej uchwały zostanie opublikowane na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Koninie.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, składa się na formularzu wniosku stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2, dołącza się dokumenty i oświadczenia niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku, według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Wniosek złożony bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

Rozdział 2.

Kryterium pierwszeństwa, dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 4.

1. Wnioski, o których mowa w § 3 podlegają ocenie punktowej, zgodnie z kryterium pierwszeństwa i dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa.
2. Kryterium określone w art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy w brzmieniu: „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” nadaje się charakter bezwzględnie obowiązujący.
3. Kryterium określone w art. 7a ustawy w brzmieniu: *posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka oszczędnościowa mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990r.* to dodatkowy warunek przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania zwane kryterium pierwszeństwa za które przyznaje się **10** punktów.
4. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:
 - 1) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy są dzieci – po **2** punkty za każde dziecko w gospodarstwie domowym;
 - 2) osoba 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 2020r. poz. 426 ze zm.):
 - a) znacznym – **8** punktów, bez względu na liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności,

- b) umiarkowanym – **4** punkty, bez względu na liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego legitymujących się orzeczeniem o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności;
- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez wnioskodawcę – **20** punktów;
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest ujęta na liście uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina lub na liście wnioskodawców starających się o przydział mieszkania z zasobów MTBS Sp. z o.o. w Koninie – **20** punktów;
- 5) zamieszkiwanie na terenie Miasta Konina bezpośrednio poprzedzające datę złożenia wniosku – **5** punktów;
- 6) najemca rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Koninie – **10** punktów.

§ 5.

1. Spełnienie kryteriów kwalifikacji oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów za kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa powinno być potwierdzone przez najemcę dokumentami bądź stosownymi oświadczeniami, stanowiącymi załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 spoczywa na najemcy.

Rozdział 3.

Maksymalna wysokość dochodów gospodarstwa domowego i wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu

§ 6.

1. Prawo do ubiegania się o najem nowego lokalu mają najemcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek nie przekracza:
 - 1) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 2) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 3) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 4) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

- 5) 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 wielkopolskim oraz współczynnika 1,2.
2. Jeśli wniosek składany będzie w roku poprzedzającym zawarcie umowy najmu, warunek dochodowy o którym mowa w ust. 1 musi być spełniony również w roku poprzedzającym rok, w którym będzie zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego.

§ 7.

Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 12 - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

Tworzenie listy najemców

§ 8.

1. Złożone wnioski podlegają weryfikacji formalnej pod względem spełnienia warunku dochodowego i kryterium bezwzględnie obowiązującego, o którym mowa w § 4 ust. 2.
2. Zweryfikowane wnioski podlegają ocenie punktowej, o której mowa w § 4 ust. 3 i 4.
3. Po przeprowadzeniu weryfikacji i oceny punktowej zostanie sporządzona lista najemców.
4. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 4 ust. 3 i 4.
5. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data złożenia wniosku.
6. Listę najemców zatwierdza Prezydent Miasta Konina.
7. Po zatwierdzeniu listy, wnioskodawcy zostaną powiadomieni o wpisaniu bądź niewpisaniu na listę.

8. Gmina przekaże inwestorowi tj. Miejskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Koninie listę najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu.
9. Najemca z tytułu wpisania na listę nie może rościć sobie praw do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
10. Najemca przed podpisaniem umowy musi potwierdzić spełnienie warunku dochodowego, o którym mowa w § 6 oraz kryteriów o których mowa w § 4.

§ 9.

1. W przypadku rezygnacji najemcy z udziału w naborze, jest on zobowiązany do niezwłocznego złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji.
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.
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 10.

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.
2. Traci moc uchwała Nr 359 Rady Miasta Konina z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru i oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w nowo budowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Koninie, na działce nr 1060 obręb Starówka – Etap II i III.
3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z mocą obowiązującą od 1 sierpnia 2021r.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina
Tadeusz Wojdyński

Opiniował radca prawny:

Jacek Ignaczak

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2021r.

w sprawie zasad przeprowadzenia naboru i oceny punktowej
wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w nowo
budowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Koninie,
na działce nr 1060 obręb Starówka – Etap II i III.

Na terenie dawnej bazy PKS, przy ul. Szarych Szeregów w Koninie, Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego realizuje II i III Etap zadania polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w wyniku którego powstanie 100 lokali mieszkalnych na wynajem z umiarkowanym czynszem.

W myśl art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w dniu 27 maja 2020r. Rada Miasta Konina podjęła Uchwałę Nr 359 w sprawie zasad przeprowadzenia naboru i oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w nowo budowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Koninie, na działce nr 1060 obręb Starówka – Etap II i III. Podjęcie uchwały stworzyło możliwość uzyskania przez przyszłych najemców lokali mieszkalnych w nowo powstałych budynkach, dopłat do czynszu, o których mowa w wyżej wymienionej ustawie.

Uchwała określa: zasady przeprowadzenia naboru i oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, kryteria naboru osób, maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz wysokość kaucji mieszkaniowej.

Wyznaczono kryteria pierwszeństwa, które między innymi dają preferencje w uzyskaniu mieszkania osobom zamieszkującym w mieszkaniowym zasobie Miasta Konina jak i oczekującym na listach uprawnionych do przydziału lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Konina oraz na liście wnioskodawców starających się o przydział mieszkania z zasobów MTBS Sp. z o.o. w Koninie, osobom posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym i znacznym, a także osobom zamieszkującym w Koninie.

W dniu 4 stycznia 2021 r. opublikowana została ustawa z dnia 10 grudnia 2020r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Zmiany dotyczą m.in. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, ustawy z dnia 8 grudnia

2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W związku z powyższym konieczne jest wprowadzenie zmian w uchwale Nr 359 Rady Miasta Konina z dnia 27 maja 2020 r. uwzględniając następujące zasady:

Został wprowadzony dodatkowy warunek przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania nazwany kryterium pierwszeństwa tj. *posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka oszczędnościowa mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990r.* Ponadto, kryteria pierwszeństwa, które rada gminy określiła w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, zostały nazwane dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa. W uchwale Nr 359, w myśl art. 8 ustawy, zostały także określone maksymalne wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zgodnie z art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r.

o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Kryteria wyboru najemców zostały zmienione ustawą z dnia 10 grudnia 2020r., dlatego też w niniejszej uchwale zmianie ulega maksymalna wysokość dochodu gospodarstwa domowego.

Dla zapewnienia czytelności uchwały unieważnia się uchwałę podjętą w 2020r. i podejmuje nową uchwałę uwzględniając wyżej wymienione zmiany wynikające z ustawy z dnia 10 grudnia 2020r. o zmianie niektórych ustawach wspierających rozwój mieszkalnictwa.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Konina**

/-/ Paweł Adamów