

UCHWAŁA NR 855
RADY MIASTA KONINA

z dnia 28 grudnia 2022 roku

**w sprawie zasad przeprowadzenia naboru i oceny punktowej
wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokali mieszkalnych w nowo
budowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym „Dom Seniora”
w Koninie, w ramach programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na
Start”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022, poz. 559 ze zm.) w związku z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021, poz. 2158 ze zm.) - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego, w tym kryteria pierwszeństwa, dodatkowe kryteria i zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków, maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz wysokość obowiązkowej kaucji w nowo budowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym „Dom Seniora” w Koninie, w celu realizacji zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Konina, w ramach programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”, którego docelową grupą są osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 roku o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r., poz.1705).
2. Prawo do ubiegania się o zawarcie umowy podnajmu posiada osoba, która spełnia warunki otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina określone obowiązującą uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali i która na dzień złożenia wniosku ma ukończony 60 rok życia.
3. Prawo do ubiegania się o zawarcie umowy podnajmu posiadają:
 - a) osoba będąca w związku małżeńskim;
 - b) osoba będąca w związku partnerskim;
 - c) osoba samotna;

- d) osoba sprawująca opiekę nad osobą ze znacznym stopniem niepełnosprawności albo osobą z niezdolnością do samodzielnej egzystencji.

§ 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;
- 2) uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą uchwałę Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina;
- 3) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć członka wspólnoty samorządowej w rozumieniu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy;
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy;
- 7) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy;
- 8) gminie - należy przez to rozumieć Miasto Konin;
- 9) nowych lokalach mieszkalnych - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy;
- 10) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 11) liście najemców – należy przez to rozumieć listę w rozumieniu art. 11 ust. 3 ustawy;
- 12) górny limit dochodowy – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali;

- 13) dolny limit dochodowy – należy przez to rozumieć kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy podnajmu socjalnego lokalu, określone uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 14) 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 1990 roku;*
- 15) dodatkowe kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy podnajmu lokalu mieszkalnego.

§ 3.

1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem i miejscem składania wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego w trybie niniejszej uchwały zostanie opublikowane na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Koninie.
2. Wniosek o zawarcie umowy podnajmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, składa się na formularzu wniosku stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały. Do wniosku dołącza się dokumenty zawierające dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:
 - 1) dowody potwierdzające przebywanie i zamieszkiwanie na terenie miasta Konina;
 - 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego – zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali.
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 i nr 3 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 podnajmu lokalu mieszkalnego

§ 4.

1. Wnioski, o których mowa w § 3 podlegają ocenie punktowej, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonej uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz kryterium pierwszeństwa i dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa, określonymi w niniejszej uchwale.
2. 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 1990 roku* to dodatkowy warunek przy naborze wniosków o zawarcie umowy podnajmu mieszkania zwane kryterium pierwszeństwa, za które przyznaje się **10** punktów.
3. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:
 - 1) żadna/żadnej z osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (kryterium spełnione łącznie) – **20** punktów:
 - a) nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - b) nie przysługuje w całości lub w części spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
 - c) nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny;
 - 2) 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 podnajmu mieszkania przez wnioskodawcę – **20** punktów;
 - 3) 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.

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 2 i 3 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 podnajmu

§ 6.

Prawo do ubiegania się o podnajem nowego lokalu mają najemcy, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy podnajmu jest wyższy niż dolny limit dochodowy i jednocześnie nie przekracza górnego limitu dochodowego.

§ 7.

Maksymalną wysokość kaucji zabezpieczającej umowę podnajmu lokalu mieszkalnego ustala się zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali.

Rozdział 4.

Tworzenie listy najemców

§ 8.

1. Złożone wnioski podlegają weryfikacji formalnej pod względem spełnienia warunku dochodowego oraz podlegają ocenie punktowej, o której mowa w § 4.
2. Po przeprowadzeniu weryfikacji i oceny punktowej oraz zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zostanie sporządzona lista najemców, a w przypadku większej liczby wniosków spełniających warunki niniejszej uchwały niż liczba oferowanych lokali mieszkalnych utworzona zostanie lista rezerwowa.
3. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 4.
4. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data złożenia wniosku.
5. Listę najemców wraz z listą rezerwową zatwierdza Prezydent Miasta Konina.

6. Po zatwierdzeniu list, wnioskodawcy zostaną powiadomieni o wpisaniu bądź niewpisaniu na listę.
7. Najemca z tytułu wpisania na listę nie może rościć sobie praw do zawarcia umowy podnajmu lokalu mieszkalnego.
8. Najemca przed podpisaniem umowy musi potwierdzić spełnienie warunku dochodowego, o którym mowa w § 6 oraz kryteriów, o których mowa w § 4.
9. W przypadku gdy przed podpisaniem umowy warunki i kryteria, o których mowa w ust 8, nie będą spełnione, osoba ta zostaje skreślona z listy najemców.

§ 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 podnajmu.
4. W przypadku braku osób na liście najemców, lokale mieszkalne oferowane będą osobom znajdującym się na liście rezerwowej. Przed podpisaniem umowy osoba ta musi potwierdzić spełnienie warunku dochodowego, o którym mowa w § 6 oraz kryteriów, o których mowa w § 4.
5. W przypadku gdy przed podpisaniem umowy warunki i kryteria, o których mowa w ust. 4, nie będą spełnione, osoba ta zostaje skreślona z listy rezerwowej.
6. W przypadku braku osób na liście rezerwowej lokale mieszkalne oferowane będą wskazanym przez Prezydenta Miasta Konina osobom ujętym 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. Przed podpisaniem umowy osoba ta musi potwierdzić spełnienie warunku dochodowego, o którym mowa w § 6 oraz kryteriów, o których mowa w § 4.
7. W razie śmierci najemcy, umowa podnajmu może być zawarta z osobą wcześniej zamieszkałą, zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, która spełnia warunki niniejszej uchwały. Prawo do lokalu nie jest dziedziczone na zasadach Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§10.

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Tadeusz Wojdyński

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 855
RADY MIASTA KONINA

z dnia 28 grudnia 2022 roku

**w sprawie zasad przeprowadzenia naboru i oceny punktowej wniosków
o zawarcie umowy podnajmu lokali mieszkalnych w nowo budowanym budynku
mieszkalnym wielorodzinnym „Dom Seniora” w Koninie, w ramach programu
dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”.**

Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Koninie, w ramach bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat, realizuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem i infrastrukturą techniczną „Dom Seniora” w Koninie, z prawem do podnajmu Miastu lokali mieszkalnych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Konina. Po zakończeniu inwestycji powstaną 32 lokale mieszkalne dla osób starszych oraz szereg pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców budynku.

Miasto Konin uzyskało z Banku Gospodarstwa Krajowego wsparcie finansowe ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części (80%) kosztów przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem i infrastrukturą techniczną "Dom Seniora" w Koninie, które przekazało Inwestorowi.

Zgodnie z zawartą umową z Inwestorem Miasto Konin będzie wynajmowało ww. lokale mieszkalne z prawem do podnajmu osobom fizycznym spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina. Umowy podnajmu zawierane będą na czas określony, zgodny z okresem na jaki zostanie zawarta umowa najmu pomiędzy Miastem a Inwestorem.

Miasto Konin może pomóc skorzystać przyszłym podnajemcom lokali mieszkalnych w nowo budowanym budynku mieszkalnym, z dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”. W tym celu konieczne jest, w myśl art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, podjęcie uchwały w sprawie zasad przeprowadzenia naboru i oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokali mieszkalnych w nowo budowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym „Dom Seniora” w Koninie. Uchwała określa: zasady przeprowadzenia naboru i oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokali mieszkalnych, kryteria naboru osób, maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz wysokość obowiązkowej kaucji.

Z uwagi na charakter inwestycji, jej główny cel i przeznaczenie, jako grupę docelową wskazano osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 roku o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1705). Intencją ustawodawcy a także Inwestora i Miasta Konina jest utworzenie lokali mieszkalnych dedykowanym wyłącznie osobom starszym. Cała inwestycja jest też ukierunkowana na stworzenie tej grupie docelowej maksymalnie komfortowych warunków mieszkaniowych wraz z całą infrastrukturą towarzyszącą.

W związku z powyższym wyznaczono dodatkowe kryteria pierwszeństwa, które między innymi dają preferencje w uzyskaniu mieszkania osobom starszym, 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.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Tadeusz Wojdyński