

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji w nowych lokalach mieszkalnych, w ramach programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start” w Elblągu”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz.1372 i 1834), w związku z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. z 2020 r. poz. 551, z 2021 r. poz. 11, poz.223 i poz.1243) uchwala się , co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji w nowych lokalach mieszkalnych budowanych, w ramach programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start” w Elblągu” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Antoni Czyżyk**

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2021 r.

**Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji w nowych lokalach mieszkalnych, w ramach programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start” w Elblągu**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji w nowych lokalach mieszkalnych budowanych, w ramach programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start” w Elblągu.

**§ 2.** Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Elbląg,
- 2) ETBS Sp. z o.o. – należy przez to rozumieć Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- 3) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Elblągu,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania ( Dz.U. z 2020 r. poz. 551 ze zm.),
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy,
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy,
- 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 mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.
- 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,
- 13) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu z inwestorem tj. ETBS Sp. z o.o. której zawarcie jest uzależnione od wpłaty przez najemcę kwoty partycypacji zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz.U. z 2019 r. poz.2195 ze zm.).

**Rozdział 2.**

**Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego**

**§ 3. 1.** Po zawarciu umowy pomiędzy inwestorem a Gminą, o której mowa w art. 7 ustawy, zostanie przeprowadzony nabór wniosków o zawarcie umowy najmu.

2. 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 urzędu oraz ETBS Sp. z o.o.

3. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest złożenie w terminie wniosku o zawarcie umowy najmu lub uaktualnienie wniosku o zawarcie umowy najmu złożonego w ETBS Sp. z o.o. oraz oświadczenia.

4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawca) wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

5. Wniosek złożony bez wymaganych dokumentów i oświadczeń lub złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu nie podlega rozpatrzeniu.

6. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu oraz druk oświadczenia dostępny będzie do pobrania na stronie internetowej urzędu i ETBS Sp. z o.o. oraz w formie papierowej w urzędzie i w siedzibie ETBS Sp. z o.o. przy ul. Żyrardowskiej 51/2 w Elblągu.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu mogą być składane osobiście lub przez upoważnionego pełnomocnika w Biurze Obsługi Interesantów Urzędu Miejskiego w Elblągu.

8. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczane datą wpływu.

9. Wnioski o zawarcie umowy najmu podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryterium pierwszeństwa i dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa.

### **Rozdział 3.**

#### **Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej**

§ 4. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu podlegają ocenie punktowej zgodnie z 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 mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.” to dodatkowy warunek przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania zwane kryterium pierwszeństwa za które przyznaje się - **5 punktów**.

4. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

- 1) wnioskodawca pozostaje w związku małżeńskim lub pozostaje z osobą wchodzącą w skład gospodarstwa domowego faktycznie we wspólnym pożyciu, jeżeli co najmniej jedna osoba do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **10 punktów**,
- 2) osoba samotna do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **10 punktów**,
- 3) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – po **5 punktów** za każde dziecko w gospodarstwie domowym,
- 4) 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 – **5 punktów**,
- 5) 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 – **5 punktów**,
- 6) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub lokalu w zasobach ETBS Sp. z o.o., która zobowiązuje się do

rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – **20 punktów**,

- 7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest ujęta na liście wnioskodawców ubiegających się o przydział mieszkania z zasobów ETBS Sp. z o.o. – **20 punktów**,
- 8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, złożyła wniosek w ETBS Sp. z o.o. o zawarcie umowy najmu mieszkania, jednak nie zawarła umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań – **20 punktów**,
- 9) osoba samotna lub osoby pozostające w związku małżeńskim bądź faktycznie we wspólnym pożyciu, które stanowią niezbędną kadrę specjalistyczną poszukiwaną przez pracodawców na terenie Miasta Elbląga – **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 oraz stosownymi oświadczeniami.

2. Wykazanie okoliczności o których mowa w ust.1 spoczywa na wnioskodawcy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji**

§ 6. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

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

#### **Rozdział 5.**

##### **Tworzenie listy najemców**

§ 8. 1. Złożone wnioski podlegają weryfikacji formalnej pod względem spełnienia warunków dochodowych i kryterium bezwzględnie obowiązującego.

2. Zweryfikowane wnioski podlegają ocenie punktowej o której mowa w § 4.
3. Po przeprowadzeniu weryfikacji oceny punktowej zostanie sporządzona lista najemców.
4. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskowi.
5. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data złożenia wniosku.
6. Listę zatwierdza Prezydent Miasta Elbląga.
7. Po zatwierdzeniu listy, najemcy zostaną powiadomieni o zakwalifikowaniu bądź nie zakwalifikowaniu na listę najemców.
8. W przypadku rezygnacji najemcy z udziału w naborze, jest on zobowiązany do niezwłocznego złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji.
9. 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.
10. Gmina przekaze inwestorowi tj. ETBS Sp. z o.o. listę najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu.
11. Przed zawarciem umowy najmu, najemca dokona wpłaty kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, która będzie wynosić 25% kosztów budowy tego lokalu.

## Uzasadnienie

Zgodnie z założeniami „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Elbląga na lata 2021 – 2028” oraz po analizie nieruchomości przy ul. Wiejskiej w Elblągu przez projektanta o możliwości zagospodarowania w/w działki, zostaną wybudowane dwa budynki 60 - rodzinne w ramach spółki miejskiej ETBS. Trwają ostatnie prace przygotowawcze do uruchomienia inwestycji mieszkaniowej. Przy realizacji tego zadania inwestor tj. ETBS Sp. z o.o. skorzysta z instrumentów finansowych, w tym: finansowania zwrotnego tj. kredytu preferencyjnego SBC, dofinansowania do 10% kosztów inwestycji z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa przy KZN oraz z grantu z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) w wysokości do 35% kosztów inwestycji.

W związku z realizacją w/w inwestycji mieszkaniowej istnieje możliwość przystąpienia Gminy Miasto Elbląg do programu „Mieszkanie na Start”.

Program „Mieszkanie na Start” jest to rządowy program dopłat do czynszu dla najemców nowych lokali mieszkalnych nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podstawą prawną do realizacji tego programu jest ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Program jest kierowany do osób, których nie stać na zakup lub wynajem mieszkania na wolnym rynku, ale jednocześnie mają zbyt wysokie dochody, by ubiegać się o lokal komunalny z mieszkaniowego zasobu gminy.

Uczestnikami programu są: BGK – jako dysponent środków na dopłaty, gmina – jako operator programu, inwestor np. TBS – jako podmiot zarządzający wynajmowanymi lokalami mieszkalnymi oraz osoby fizyczne - jako beneficjenci dopłat do czynszu.

W programie „Mieszkanie na Start” mogą być realizowane inwestycje mieszkaniowe polegające na:

- budowie budynku mieszkalnego,
- przebudowie budynku, w wyniku której nastąpi zmiana sposobu użytkowania z budynku niemieszkalnego na budynek mieszkalny,
- remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Dopłaty do czynszu mogą być udzielane najemcom nowych mieszkań utworzonych w ramach współpracy Miasta Elbląg z Inwestorem ETBS Sp. z o.o. w formie bezzwrotnego wsparcia ze środków budżetu państwa. Dopłaty są wypłacane za pośrednictwem BGK i Miasta lub innej jednostki organizacyjnej której może zostać powierzone to zadanie uchwałą rady gminy.

Dopłaty mogą być stosowane w okresie nie dłuższym niż 20 lat, licząc od miesiąca, w którym została zakończona inwestycja mieszkaniowa. Przy czym dopłaty przysługujące jednemu najemcy mieszkania stosowane są przez okres 15 lat, licząc od miesiąca dokonania pierwszej wpłaty dopłaty na rachunek inwestora.

Dopłaty do czynszu otrzymują osoby spełniające warunki, w tym kryteria dochodowe określone w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Prawo do dopłat podlega corocznej weryfikacji pod względem osiągniętych dochodów przez gospodarstwa domowe.

W celu przystąpienia przez Miasto Elbląg do programu „Mieszkanie na Start” należy przeprowadzić następujące czynności:

- ustalić zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu w związku z realizowaną inwestycją mieszkaniową (budowa lub przebudowa budynku mieszkalnego) w drodze uchwały Rady Miejskiej,
- zawrzeć z ETBS umowę na realizację inwestycji mieszkaniowej obejmującej lokale mieszkalne, do których mogą być stosowane dopłaty na warunkach określonych w ustawie,
- przeprowadzić nabór wniosków, w tym dokonać ich oceny punktowej i przekazać do ETBS listy najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu,
- złożyć do BGK wniosku o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat, na podstawie którego zostaną zabezpieczone środki na wypłatę dopłat ze środków Funduszu Dopłat BGK,

- przyjąć i rozpatrzyć wnioski o dopłaty od najemców, którzy zawarli umowę najmu na mieszkania nowe z ETBS,

- wydać decyzje administracyjne dotyczące przyznania lub odmowy prawa do dopłat,
- składać co miesiąc wnioski o wypłatę dopłat do BGK,
- wypłacać dopłaty na rachunek inwestora,
- zgłosić do ewidencji prowadzonej przez BGK dane najemców, którzy uzyskali decyzję o przyznaniu prawa do dopłat.

Przedstawione w tej uchwale zasady będą miały zastosowanie przy naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych w nowych budynkach wielorodzinnych przy ul. Wiejskiej realizowanych przez ETBS Sp. z o.o. w Elblągu.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.