

**UCHWAŁA NR LVI/430/23
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**

z dnia 29 marca 2023 r.

**w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych
w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu
mieszkania**

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 2023 r. poz. 40) 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 2021 r. poz. 2158 z późn. zm.), Rada Miejska w Rynie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych w ramach pomocy państwa o ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Określa się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, obowiązkowej kucji w budynkach mieszkalnych objętych ustawą o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

§ 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 2021 r. poz. 2158 z późn. zm.);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Ryn;
- 3) dziecku - należy przez to rozumieć osobę pozostającą w gospodarstwie domowym do 18 roku życia;
- 4) kryterium pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryteria 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.;
- 5) dodatkowe kryteria pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryteria osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 6) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 ust 9 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków, kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 3. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków wraz ze sposobem oraz terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w trybie niniejszej Uchwały zostanie opublikowane na stronie internetowej <https://bip.miastoryn.pl> oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Ryn.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu w terminie określonym w ust. 1.

3. Wniosek o zawarcie umowy najmu będzie rozpatrywany z uwzględnieniem typu lokalu mieszkalnego wskazanego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu we wniosku, o którym mowa w ust. 2. Typy lokali mieszkalnych zostaną wskazane w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 1.

4. Jednocześnie ze złożeniem wniosku o którym mowa w ust. 2 osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zobowiązana jest dostarczyć dokumenty i oświadczenia niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku.

5. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń lub potwierdzenie w nich nieprawdy skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

§ 4. 1. Wnioski, o których mowa w § 3 ust. 2, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z kryterium pierwszeństwa i dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa.

2. Kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie przez osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego, wkładu oszczędnościowego, gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. - **10 pkt**;

3. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz liczbę punktów za te kryteria:

- 1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nieposiadającym zadłużenia, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez wnioskodawcę - **10 pkt**;
- 3) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinny 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 pkt**.
- 4) osoba, która zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki na terenie Gminy Ryn - **8 pkt**;
- 5) osoby, które rozliczają podatek dochodowy (PIT) w Urzędzie Skarbowym w Giżycku i jako miejsce zamieszkania wskazują Ryn - **8 pkt**.
- 6) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 100 z późn. zm.) - **5 pkt**;
- 7) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 100 z późn. zm.) - **5 pkt**;
- 8) w gospodarstwie domowym są dzieci - **po 2 pkt na każde dziecko**;

4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 3 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

5. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o pierwszeństwie decyduje data złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 3.

Maksymalna wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązującej kaucji

§ 5.1. Za potwierdzenie posiadania zdolności czynszowej rozumie się wpłatę przez najemcę przed zawarciem umowy najmu obowiązkowej kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, obliczona według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Określa się maksymalną wysokość miesięcznego dochodu przy ubieganiu się o najem lokalu mieszkalnego dla osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) 75 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) 105 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 3) 145 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- 4) 170 % w czterosobowym gospodarstwie domowym,
- 5) 170 % w gospodarstwie domowym większym niż czterosobowe, 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 1,2.

3. Przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 2 uwzględnia się:

- 1) wszystkie dochody jak w ustawie o świadczeniach rodzinnych;
- 2) dochód gospodarstwa domowego osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku;

3) jeśli wniosek składany będzie w roku poprzedzającym zawarcie umowy najmu, warunek dochodowy o którym mowa w ust. 2 musi być spełniony również w roku poprzedzającym rok, w którym będzie zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LVI/430/23 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania stanowi podstawę prawną realizacji programu dopłat do czynszu. Dopłaty do czynszu będą udzielane najemcom nowych mieszkań utworzonych w ramach współpracy Inwestora (Spółka SIM KZN- Północ sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie) z Gminą Ryn w formie bezzwrotnego wsparcia ze środków budżetu państwa wypłacanych za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego.

System dopłat do czynszu planowany jest w okresie pierwszych 15 lat trwania umowy najmu, a jego wysokość jest uzależniona od wielkości lokalu mieszkalnego i ilości zamieszkujących w nim osób. W celu realizacji tego zadania istnieje konieczność uchwalenia przez Radę Miasta szczegółowych kryteriów przydziału lokali mieszkalnych w ramach inwestycji, jak również warunki i zasady naboru.

Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym zrealizowanym przez Inwestora (Spółka SIM KZN- Północ sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie) z Gminą Ryn.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant