

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

w sprawie „Zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych wybudowanych w Elblągu w ramach inwestycji Funduszu Mieszkań dla Rozwoju realizowanej przez MDR Inwestycje 12 Sp. z o.o.”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz.1465, 1572, 1907 i 1940), 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 2024 r. poz. 506) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych wybudowanych w Elblągu w ramach inwestycji Funduszu Mieszkań dla Rozwoju realizowanej przez MDR Inwestycje 12 Sp. z o.o.” 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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2025 r.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych wybudowanych w Elblągu w ramach inwestycji Funduszu Mieszkań dla Rozwoju realizowanej przez MDR Inwestycje 12 Sp. z o.o.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych wybudowanych w Elblągu w ramach inwestycji Funduszu Mieszkań dla Rozwoju realizowanej przez MDR Inwestycje 12 Sp. z o.o.

§ 2. Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Elbląg,
- 2) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Elblągu,
- 3) 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 2024 r. poz. 506),
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy,
- 5) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy,
- 6) Liście Najemców – należy przez to rozumieć listę w rozumieniu art. 11 ust.3 ustawy,
- 7) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 323, 858, 1238, 1615; M.P. z 2024 r. poz. 967), do ukończenia przez dziecko 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się - do ukończenia 25 roku życia;
- 8) kryterium pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa w rozumieniu ustawy;
- 9) Inwestorze – należy przez to rozumieć podmiot, z którym Gmina podpisze umowę o współpracy w zakresie inwestycji mieszkaniowej, realizowanej przez ten podmiot, w ramach Funduszu Mieszkań dla Rozwoju, o której mowa w art. 2 pkt 6 ustawy;
- 10) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy,
- 11) niepełnosprawności – należy przez to rozumieć zaliczenie do I lub II grupy inwalidzkiej lub legitymowanie się posiadanym orzeczeniem o lekkim, umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 44, 858, 1089, 1165, 1494 i 1961).

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 lokalu mieszkalnego.

2. Ogłoszenie o naborze wraz ze wskazaniem sposobu i terminu składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz formularzem wniosku zostanie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu, lokalnej prasie oraz na tablicy ogłoszeń urzędu.

3. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest złożenie w terminie kompletnego wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z dokumentami niezbędnymi do weryfikacji formalnej wniosku.

4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (wnioskodawca) wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i osoba ta nie może być objęta wnioskiem innej osoby. W przypadku wpływu wniosku obejmującego osobę, która została objęta wnioskiem złożonym wcześniej, rozpatrywany jest wniosek złożony jako pierwszy.

5. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (wnioskodawca) zobowiązana jest dostarczyć poniższe dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- 1) zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego o rozliczaniu się przez wnioskodawcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania z podatku dochodowego w Elblągu (dokument składany, jeżeli dotyczy wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania):
 - a) za ostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku – jeżeli nabór wniosków odbędzie się w miesiącach: maj – grudzień,
 - b) za przedostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku – jeżeli nabór wniosków odbędzie się w miesiącach: styczeń – kwiecień;
- 2) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu prawa własności lub współwłasności budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz o nieposiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz o braku własności lub współwłasności budynku, jeżeli udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny (dokument składany, jeżeli dotyczy wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania);
- 3) dokumenty potwierdzające wysokość średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzający dzień ogłoszenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 4) oświadczenie o wieku wnioskodawcy oraz liczbie i wieku osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające stopień pokrewieństwa względem wnioskodawcy (dokument składany, jeżeli dotyczy wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania);
- 5) orzeczenie o niepełnosprawności lub stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (dokument składany, jeżeli dotyczy wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania);
- 6) pełnomocnictwo dla Inwestora do występowania i uzyskiwania informacji o wnioskodawcy i osobach zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. i Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A.;
- 7) książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r., która stanowi imienny dowód posiadania przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe (dokument składany, jeżeli dotyczy wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania).

6. Druki dokumentów niezbędnych do weryfikacji formalnej wniosku dostępne będą do pobrania w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu lub w formie papierowej w Biurze Podawczym urzędu.

7. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub złożony w terminie bez wymaganych dokumentów nie podlega rozpatrzeniu.

8. Weryfikacji formalnej podlegają wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego.

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

10. W przypadku wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na Listę Najemców decyduje data złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. W przypadku takiej samej daty wpływu wniosku i liczby punktów decydująca będzie godzina złożenia wniosku.

11. Typy lokali mieszkalnych zostaną wskazane w ogłoszeniu o naborze.

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 4. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa.

2. Ustala się kryterium pierwszeństwa, o którym mowa 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.”, za które przyznaje się - **10 punktów**.

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

- 1) 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 punktów**,
- 2) 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**,
- 3) osoba samotna do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **10 punktów**,
- 4) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła 60 lat – **10 punktów**,
- 5) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – po **5 punktów** za każde dziecko w gospodarstwie domowym,
- 6) 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**,
- 7) 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**,
- 8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest ujęta na liście wnioskodawców ubiegających się o przydział mieszkania z zasobów ETBS Spółka z o.o. i posiada zdolność czynszową wraz z ustanowieniem zabezpieczenia w formie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, której wysokość zostanie określona przed naborem – **10 punktów**,
- 9) wnioskodawca lub co najmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego rozlicza podatek dochodowy (PIT) w Urzędzie Skarbowym w Elblągu i jako miejsce zamieszkania wskazuje Miasto Elbląg – **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. Warunkami wydania lokalu mieszkalnego są:

- 1) wpłata kaucji w pełnej wysokości tj. 2-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny;

- 2) dostarczenie kopii polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym;
- 3) dostarczenie wypisu aktu notarialnego z oświadczeniami najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC i o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania wydania i opróżnienia lokalu, najemcy nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.

§ 7. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) i 6-krotności czynszu najmu za dany lokal mieszkalny.

Rozdział 5.

Tworzenie Listy Najemców

§ 8. 1. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem spełnienia warunków o których mowa w Rozdziale 2.

2. Zweryfikowane wnioski podlegają ocenie punktowej o której mowa w Rozdziale 3.

3. Po przeprowadzeniu weryfikacji formalnej oraz ocenie punktowej zostanie sporządzona Lista Najemców.

4. O kolejności wpisu na Listę Najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym pozytywnie zweryfikowanym wnioskowi lub data wpływu wniosku w przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów. W przypadku takiej samej daty wpływu wniosku i liczby punktów decydująca będzie godzina złożenia wniosku.

5. Listę Najemców, stanowi wykaz wszystkich wniosków spełniających kryteria formalne, niezależnie od liczby lokali mieszkalnych. Listę zatwierdza Prezydent Miasta Elbląga.

6. Po zatwierdzeniu Listy, najemcy zostaną powiadomieni o zakwalifikowaniu bądź nie zakwalifikowaniu na Listę Najemców.

7. W przypadku rezygnacji najemcy z udziału w naborze, jest on zobowiązany do niezwłocznego złożenia w urzędzie pisemnego oświadczenia o rezygnacji według wzoru stanowiącego Załącznik do wniosku.

8. 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.

9. Gmina przekaze Inwestorowi zatwierdzoną Listę Najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

10. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze po sporządzeniu Listy Najemców, w miejsce osoby rezygnującej wstępuje pierwsza osoba z Listy, do której w dalszej kolejności ma zastosowanie tryb postępowania określony w niniejszych Zasadach przeprowadzania naboru wniosków.

11. Potencjalny najemca z tytułu wpisania na Listę Najemców, nie może rościć sobie praw do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

UZASADNIENIE

W związku z zamiarem podjęcia przez Miasto Elbląg współpracy ze Spółką PFR Nieruchomości, która realizuje dla mieszkańców Elbląga i okolic dwa budynki mieszkalne wielorodzinne (148 mieszkań) przy ulicy Legionów, zasadne jest przyjęcie uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad naboru tych mieszkań. PFR Nieruchomości S.A. oferuje mieszkania na wynajem finansowane ze środków Funduszu Mieszkań dla Rozwoju.

Obowiązująca uchwała Rady Miejskiej określa zasady naboru i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu tylko i wyłącznie na mieszkania ze Spółką miejską ETBS. W latach 2023 – 2024 oddano do użytku w zasobach ETBS przy ul. Wiejskiej 56A i 56B łącznie 120 mieszkań z możliwością uzyskania dopłat do czynszu w ramach rządowego programu „Mieszkanie na Start”.

Dlatego też mając na uwadze ofertę Spółki PFR Nieruchomości przygotowano nowy projekt uchwały Rady Miejskiej w celu ustalenia zasad naboru i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu na mieszkania wybudowane na terenie Miasta Elbląga przez innego inwestora. Przedstawione zasady będą miały zastosowanie przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez Spółkę PFR Nieruchomości.

Mieszkania powstałe w ramach w/w programu to uzupełnienie rynku deweloperskiego oraz budownictwa indywidualnego. Jest to propozycja mieszkań na wynajem dla rodzin/osób w każdym wieku o średnich dochodach, nie posiadających zdolności kredytowej i nie kwalifikujących się do otrzymania mieszkania z zasobu gminy.

Wszystkie inwestycje realizowane ze środków Funduszu Mieszkań dla Rozwoju są objęte dopłatami do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start” realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Uchwała ta nie wywołuje skutków finansowych. Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie niniejszej uchwały.