Projekt

UCHWAŁA NR ...
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI
z dnia ..... 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań w ramach programu "Mieszkanie Plus" w Mińsku Mazowieckim"

Na podstawie 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) oraz art. 40 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) - uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokość obowiązkowej kaucji dla mieszkań w ramach programu "Mieszkanie Plus" w Mińsku Mazowieckim" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik do uchwały Nr .....
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia ..... 2020 r.

ZASADY PRZEPROWADZENIA NABORU WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU, W TYM KRYTERA PIERWSZEŃSTWA, ZASADY PRZEPROWADZANIA OCENY PUNKTOWEJ ORAZ WYSOKOŚĆ OBOWIĄZKOWEJ KAUCJI DLA MIESZKAŃ W RAMACH PROGRAMU "MIESZKANIE PLUS" W MIŃSKU MAZOWIECKIM

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

§ 1. 1. Po zawarciu pomiędzy inwestorem a miastem Mińsk Mazowiecki umowy, o której mowa w art. 7 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), zostanie przeprowadzony nabór wniosków o zawarcie umowy najmu.

2. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej www.minsk-maz.pl oraz w prasie lokalnej. Nabór zostanie przeprowadzony przez miasto Mińsk Mazowiecki na warunkach określonych w ogłoszeniu.

3. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie w terminie wniosku o zawarcie umowy najmu.

4. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego należy wypełnić i wysłać w elektronicznym generatorze wniosków, dostępnym pod linkiem zamieszczonym na stronie internetowej www.minsk-maz.pl.

5. Organizator naboru udostępni w swojej siedzibie stanowiska komputerowe i niezbędne wspomaganie informatyczne dla osób, które nie posiadają możliwości technologicznych, aby złożyć wniosek we własnym zakresie.

6. Osoba ubiegająca się o najem zobowiązana jest dostarczyć w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku w formie elektronicznej również wypełniony wniosek wydrukowany z generatora, czytelnie podpisany przez wnioskodawcę oraz niżej wymienione dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

1) oświadczenie wnioskodawcy/osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
2) zobowiązanie do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mińsk Mazowiecki, w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę,

3) oświadczenie wnioskodawcy/osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania o wskazaniu w zeznaniu podatkowym za ostatni rok podatkowy jako miejsce zamieszkania miasta Mińsk Mazowiecki,

4) zaświadczenie o wysokości dochodów za trzy ostatnie miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, osiąganych przez wnioskodawcę/osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania/lub zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o wysokości osiągniętych dochodów przez wnioskodawcę/osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku podatkowym poprzedzającym rok złożenia wniosku (dokumentów nie składają wnioskodawcy, którzy deklarują we wniosku o zawarcie umowy najmu wpłatę kaucji, o której mowa w § 3, w wysokości 6-krotności czynszu za najem lokalu),

5) oświadczenie wnioskodawcy o liczbie, wieku i stopniu pokrewieństwa względem wnioskodawcy osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,

6) orzeczenie o niepełnosprawności/stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy/osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania,

7) dokumentację potwierdzającą utratę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej,

8) dokumentację potwierdzającą wywłaszczenie praw do nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową.

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

8. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane skutkuje odstąpieniem od rozpatrzenia jego wniosku.

9. Druki niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku dostępne będą do pobrania pod linkiem zamieszczonym na stronie internetowej www.minsk-maz.pl.

10. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu może złożyć tylko jeden wniosek o najem i 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 w elektronicznej ewidencji wniosków.

11. Weryfikacji formalnej z punktu widzenia spełniania kryterium, któremu nadano charakter bezwzględnie obowiązujący, podlegają wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą podlegać ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa.

12. Po przeprowadzeniu oceny punktowej, o której mowa w ust. 11, Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki sporządzi imienną listę najemców, z uwzględnieniem podziału na typy lokali mieszkalnych uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność wpływu wniosku.

13. Lista najemców, o której mowa w ust. 12, zostanie wywieszona w siedzibie Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

14. Najemca z tytułu wpisania na listę najemców nie może rościć sobie praw do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

15. W przypadku rezygnacji najemcy z zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, kolejna osoba z listy najemców, która uzyskała najwyższą liczbę punktów, otrzyma propozycję zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 2. 1. Ustala się kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Kryterium pierwszeństwa	Liczba przyznawanych punków
1.	Żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz 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 jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny. Kryterium nadaje się charakter bezwzględnie obowiązujący.	-
2.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która została zakwalifikowana do najmu socjalnego lokalu lub najmu lokalu komunalnego z zasobu miasta Mińsku Mazowieckim.	25 punktów
3.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która jest najemcą lokalu należącego do zasobu miasta Mińsk Mazowiecki i zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus przez najemcę.	20 punktów
4.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która posiada wyrok eksmisyjny z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.	15 punktów
5.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która w zeznaniu podatkowym za ostatni rok podatkowy wskazała jako miejsce zamieszkania miasto Mińsk Mazowiecki.	5 punktów za każdą osobę, przy czym maksymalna ilość punktów na gospodarstwo domowe, jakie można uzyskać za ww. kryterium wynosi 10 punktów
6.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi dziecko.	1 punkt za każde dziecko w

	Przez dziecko należy rozumieć osobę, która nie ukończyła 18 roku życia, pozostającą pod władzą rodzicielską bądź opieką prawną najemcy i wspólnie z nim zamieszkującą.	gospodarstwie domowym, przy czym maksymalna ilość punktów na gospodarstwo domowe, jakie można uzyskać za ww. kryterium wynosi 3
7.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 z późn.zm.).	2 punkty
8.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła 16 lat i 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 2019 r. poz. 1172 z późn. zm.).	1 punkt
9.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która potwierdziła utratę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej.	2 punkty
10.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która podlegała wywłaszczeniu praw do nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynku o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową.	1 punkt

2. Ocena, czy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria pierwszeństwa będzie dokonywana na podstawie wniosku oraz złożonych oświadczeń i wymaganych dokumentów.

3. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1, spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

Kaucja zabezpieczająca umowę najmu

§ 3. Wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu ustala się maksymalnie do 6 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu.

Uzasadnienie

Ustawa 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 Mieszkanie na start.

Dopłaty do czynszu będą udzielane najemcom nowych mieszkań utworzonych w ramach współpracy Inwestora z miastem Mińsk Mazowiecki w formie bezzwrotnego wsparcia ze środków budżetu państwa wypłacanych za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego i miasta Mińsk Mazowiecki.

Niniejsza uchwała wypełnia przepis art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, zobowiązujący Gminę do określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, o którym mowa w art. 11 ust. 1, w tym kryteriów pierwszeństwa i zasad przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art. 11 ust. 2 oraz maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji, o których mowa w art. 7 pkt 2.

Ustalenie powyższych zasad i kryteriów pozwoli na uruchomienie procedury zawarcia przez miasto Mińsk Mazowiecki umowy o współpracy z Inwestorem, co pozwoli najemcom lokali mieszkalnych w Mińsku Mazowieckim ubiegać się o dopłaty do czynszu, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.