

Projekt

z dnia 17 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 4 września 2025 r.

W sprawie przyjęcia zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenie kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat oraz planu rozwojowego.

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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) oraz art. 22a i 22d ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenie kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat oraz planu rozwojowego” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Piotr Szmidt

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 4 września 2025 r.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji realizowanych na terenie Gminy Strzegom przez Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Świdnicy, przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 304).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Strzegom;
- 3) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy;
- 4) ŚTBS Sp. z o.o. – należy przez to rozumieć Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Świdnicy;
- 5) 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 2025 r. poz. 1208);
- 6) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Strzegomiu;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania;
- 8) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu 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);

Rozdział 2.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 3. 1. Po zawarciu umowy między ŚTBS Sp. z o.o. a gminą, o której mowa w art. 7 ustawy, zostanie przeprowadzony nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i ŚTBS Sp. z o.o. oraz na stronach internetowych obu podmiotów.

3. Ogłoszenie o naborze określi miejsce i termin składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

4. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest złożenie wniosku w terminie.

§ 4. Druk wniosku, o którym mowa w § 3, dostępny będzie do pobrania na stronach internetowych Urzędu i ŚTBS Sp. z o.o. oraz w formie papierowej w siedzibach obu podmiotów.

§ 5. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

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

§ 7. 1. Do wniosku należy dołączyć dokumenty umożliwiające jego weryfikację i dokonanie oceny punktowej, t.j.:

- 1) zaświadczenia o wysokości dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku;
- 2) oświadczenia wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej albo potwierdzenie właściwego zarządcy, że wnioskodawca jest aktualnie najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom lub ŚTBS Sp. z o.o.;
- 3) inne dokumenty, zaświadczenia i oświadczenia potwierdzające warunki do uzyskania punktów, które szczegółowo zostały określone w formularzu punktowym do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, należy dołączyć wraz z wnioskiem, nie później jednak niż do ostatniego dnia terminu składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, wskazanego w ogłoszeniu o naborze.

§ 8. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego złożony po terminie lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń pozostawia się bez rozpatrzenia.

2. Jeżeli podane dane są nieprawdziwe lub zatajono informacje dotyczące sytuacji gospodarstwa domowego, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 9. 1. Na podstawie wniosków pozytywnie rozpatrzonych i przeprowadzeniu oceny punktowej, utworzona zostanie lista kandydatów do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w kolejności od największej do najmniejszej liczby punktów.

2. Osobie wpisanej na listę kandydatów do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 10. W przypadku przyznania jednakowej liczby punktów dwóm lub większej ilości wnioskodawcom, o kolejności zawarcia umowy najmu konkretnego lokalu decyduje niższy średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, ze wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu (art. 22d ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych).

§ 11. Kandydaci dokonają wyboru lokalu według kolejności umieszczenia na liście, przy czym lokale dostosowane do niepełnosprawności narządu ruchu przeznaczone są dla osób posiadających orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym.

§ 12. 1. O ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu bądź nie zakwalifikowaniu się na listę kandydatów do najmu lokalu mieszkalnego każdy z wnioskodawców zostanie poinformowany pisemnie.

2. Jeżeli osoba zrezygnuje z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez złożenie pisemnego oświadczenia o rezygnacji, listą kandydatów obejmuje się kolejnego kandydata, który uzyskał najwyższą ocenę punktową.

Rozdział 3. **Kryteria pierwszeństwa**

§ 13. Ustala się następujące kryteria wyboru najemcy lokalu mieszkalnego wraz z liczbą punktów im przypisanych:

- 1) 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. – 30 pkt;
- 2) osoba ubiegająca się bądź będąca członkiem gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem lokalu 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 najmu mieszkania przez najemcę – 30 pkt;
- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Świdnicy i w deklaracji podatkowej podaje Strzegom jako miejsce zamieszkania – 30 pkt;

- 4) osoba ubiegająca się bądź będąca członkiem gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem lokalu jest najemcą lokalu będącego własnością ŚTBS Sp. z o.o., który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienie tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – 15 pkt;
- 5) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko - 5 pkt za każde dziecko (suma punktów nie może przekroczyć łącznie 15 pkt);
- 6) osoba do 16 roku 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 – 10 pkt;
- 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:
 - a) znacznym - 10 pkt,
 - b) umiarkowanym - 5 pkt;
- 8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada zatrudnienie na terenie Gminy Strzegom co najmniej od 1 roku – 10 pkt;
- 9) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego umieszczona jest na liście oczekujących na wynajęcie lokalu z zasobu gminy lub zasobu ŚTBS Sp. z o.o., na co najmniej 3 miesiące przed ogłoszeniem naboru – 5 pkt;
- 10) wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych – domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze nie spokrewnione, z wyłączeniem placówek interwencyjnych – którzy nie ukończyli 30 roku życia – 5 pkt.

§ 14. Wykazanie okoliczności, o których mowa w § 13 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 4. Kaucja

§ 15. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego, stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, obliczona według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, stanowi podstawę prawną realizacji dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”. Dopłaty do czynszu są udzielane najemcom nowych mieszkań utworzonych w ramach współpracy Gminy Strzegom z Inwestorem (w tym przypadku ŚTBS Sp. z o.o.) w formie bezzwrotnego wsparcia ze środków budżetu państwa, wypłacanych za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego. Zgodnie z ww. ustawą, przystąpienie przez Gminę Strzegom do programu „Mieszkanie na Start”, oprócz zawarcia z inwestorem umowy na realizację konkretnej inwestycji mieszkaniowej obejmującej lokale mieszkalne, do których mogą być stosowane dopłaty na warunkach określonych w ustawie, wymaga ustalenia zasad naboru wniosków o zawarcie umowy najmu w drodze uchwały Rady Miejskiej.

W Strzegomiu aktualnie realizowana jest przez Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. inwestycja mieszkaniowa pod nazwą „Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Parkowej w Strzegomiu, etap I, budynki B2, B3”.

Konieczność podjęcia uchwały, wynika z faktu, że obecna inwestycja mieszkaniowa, realizowana przez ŚTBS Sp. z o.o. korzysta ze środków wsparcia z planu rozwojowego.

Wprowadzona uchwała pozwoli na sprawne przeprowadzenie naborów wniosków w planowanej inwestycji mieszkaniowej, jak i w ewentualnych kolejnych inwestycjach mieszkaniowych bez konieczności podejmowania każdorazowo nowych zasad przeprowadzania naborów dla każdej z poszczególnych inwestycji, albowiem ustawa nie wymaga sporządzania każdorazowo nowych zasad dla poszczególnych inwestycji mieszkaniowych i praktyka samorządowa innych miast pokazuje, że zasady regulowane są jedną uchwałą.