

**Uchwała nr ...  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia ..... 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 Dopląt 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 2024 r. poz. 1465), 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), uchwała 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 Dopląt oraz planu rozwojowego” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

wz. PREZYDENTA MIASTA

Krystian Werecki  
Zastępca Prezydenta

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr.....**  
**Rady Miejskiej w Świdnicy**  
**z dnia.....**

**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 Funduszu Dopłat oraz planu rozwojowego.**

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 Miasto Świdnica 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 Miasto Świdnica 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 Świdnicy aktualnie realizowana jest inwestycja mieszkaniowa przy ul. Leśnej 30, a w nieodległej przyszłości zaplanowanych jest jeszcze kilka innych inwestycji mieszkaniowych, realizowanych przez ŚTBS Sp. z o.o.

Przedstawione zasady, były przedmiotem obrad Rady Miejskiej, czego rezultatem było podjęcie przez Radę Miejską uchwały Nr XXIX/306/21 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 maja 2021 r. Załącznik do ww. uchwały konkretyzował jednak zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych tylko do budynku zlokalizowanego przy ul. M. Kozara Słobódzkiego 19 w Świdnicy, który był pierwszą inwestycją przy wykorzystaniu środków wsparcia.

Konieczność podjęcia nowej uchwały, wynika również z faktu, że obecna inwestycja mieszkaniowa, jak i kolejne inwestycje mieszkaniowe realizowane przez ŚTBS Sp. z o.o. korzystają ze środków wsparcia z planu rozwojowego, który nie był wykorzystywany przy inwestycji zlokalizowanej przy ul. M. Kozara Słobódzkiego 19 w Świdnicy.

Niniejsza uchwała będzie miała zastosowanie do obecnej, jak i kolejnych inwestycji mieszkaniowych, albowiem ustawa nie wymaga sporządzania każdorazowo nowych zasad dla poszczególnych inwestycji mieszkaniowych i praktyka samorządowa innych miast pokazuje, że zasady regulowane są jedną uchwałą.

Wprowadzona uchwała pozwoli na sprawne przeprowadzenie naborów wniosków we wszystkich planowanych inwestycjach mieszkaniowych, bez konieczności podejmowania każdorazowo nowych zasad przeprowadzania naborów dla każdej z poszczególnych inwestycji. Uchwała wprowadza również zmiany do zasad naborów wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych i punktacji, które są wynikiem doświadczeń uzyskanych po przeprowadzeniu pierwszego naboru wniosków, są odpowiedzią na aktualne i przyszłe potrzeby oraz problemy mieszkaniowe mieszkańców Świdnicy.

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU

Małgorzata Synowiec

## **Rozdział I** **Postanowienia ogólne**

### § 1

Uchwała reguluje zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji realizowanych na terenie gminy 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

Ilekcroć 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 Miasto Świdnica;
- 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 2024 r. poz. 323 z późn.zm.);
- 6) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Świdnicy;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.

## **Rozdział II**

### **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 Miasto Świdnica 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 III 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) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko - 5 pkt za każde dziecko (suma punktów nie może przekroczyć łącznie 15 pkt);
- 4) 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;
- 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:
  - a) znacznym - 10 pkt,
  - b) umiarkowanym - 5 pkt;
- 6) 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 opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – 15 pkt;
- 7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego umieszczona jest na liście oczekujących na wynajęcie lokalu z zasobu gminy lub zasobu ŚTBS Sp. z o.o.:
  - a) 1 - 2 lata – 5 pkt,
  - b) 2 - 4 lata – 10 pkt,
  - c) powyżej 4 lat – 15 pkt;

- 8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Świdnicy i w deklaracji podatkowej podaje Świdnicę jako miejsce zamieszkania – 30 pkt;
- 9) 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 IV**

#### **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.