



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 08 września 2022 r.

Poz. 9404

UCHWAŁA NR LXV/560/2022 RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez „SIM Północne Mazowsze Sp. z o. o.” z siedzibą w Ciechanowie

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 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079), art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, z 2022 r. poz. 1561) oraz art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i 1561) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez „SIM Północne Mazowsze Sp. z o. o.” z siedzibą w Ciechanowie przy wykorzystaniu finansowego wsparcia udzielonego Gminie Pułtusk na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku

Ireneusz Purgacz

Załącznik do uchwały Nr LXV/560/2022
Rady Miejskiej w Pułtusk
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez „SIM Północne Mazowsze Sp. z o. o.” z siedzibą w Ciechanowie

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Zespole ds. Mieszkaniowych – należy przez to rozumieć zespół powoływany przez Burmistrza Miasta Pułtusk na podstawie Uchwały Nr LVII/510/2022 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 29 marca 2022r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;
- 4) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 5) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami;
- 6) osobie z niepełnosprawnością bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć osobę, legitymującą się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 7) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o pomoc mieszkaniową;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2020r. poz. 111 oraz z 2021r. poz. 1162);
- 10) placówce opiekuńczo – wychowawczej – należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447);
- 11) podmiocie decydującym – Gmina Pułtusk.

§ 2. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

- a) zamieszkują w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę nie przekracza 5 m². W przypadku, gdy w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15 m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę,
 - b) w przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie Gminy Pułtusk, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach w przypadku, gdy oboje zamieszkują w którymkolwiek z nich;
- 4) spełnią kryteria dochodowe, o których mowa w § 4;
 - 5) złożą wniosek o przydział lokalu wraz z wymaganymi dokumentami.

2. Prawo do najmu lokalu mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w gminie Pułtusk, ani też w pobliskiej miejscowości oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu i w okresie 5 lat od opuszczenia ww. placówki lub lokalu wspomaganego złożą wniosek o przydział lokalu.

§ 3. W przypadku, gdy więcej, niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu lub rejestru zamian, uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia wniosku.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem, który w gospodarstwie domowym nie przekracza:

- 1) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 3) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- 4) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- 5) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
 - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Za osoby znajdujące się w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się te, które:

- 1) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu:
 - powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 5m²,
 - powierzchnia pokoi w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 10m²;
- 2) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) są niepełnosprawne i zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) są pozbawione dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 5) są dotknięte przemocą w rodzinie.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 6. Wśród osób spełniających warunki określone w § 2, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom według następujących kryteriów:

- 1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk, które zobowiązują się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę;
- 2) wysokość dochodu jest względnie niska;
- 3) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinne 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;
- 4) zamieszkującym w lokalach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 5 lat od uzyskania pełnoletności;
- 6) uprawnionym do dodatku pielęgnacyjnego z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji lub gdy uprawniony jest małżonek lub dziecko;
- 7) zamieszkującym w budynkach lub ich samodzielnych częściach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na planowane inwestycje komunalne.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

§ 7. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z terminem i miejscem ich składania zostanie opublikowane na stronach internetowych i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pułtusku.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest zobowiązana złożyć wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami o zawarcie umowy najmu w wyznaczonym terminie.

3. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu udostępniony będzie do pobrania ze strony internetowej Urzędu oraz w formie papierowej w Urzędzie.

4. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z dokumentami umożliwiającymi jego weryfikację i dokonanie oceny punktowej.

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

7. Zespół do spraw Mieszkaniowych dokonuje oceny wniosków o zawarcie umowy posługując się punktacją, określoną w załączniku do Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez „SIM Północne Mazowsze Sp. z o. o.” z siedzibą w Ciechanowie. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych przez Zespół do spraw Mieszkaniowych poszczególnym zweryfikowanym wnioskom w kolejności od największej do najmniejszej. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą ilość punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność złożenia wniosku.

8. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków, Urząd poinformuje osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu o ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu się bądź niezakwalifikowaniu się na listę najemców.

9. W przypadku rezygnacji najemcy umieszczonego na liście najemców z zawarcia umowy najmu mieszkania, listą najemców zostanie objęty kolejny najemca, który uzyskał najwyższą liczbę punktów.

§ 8. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji.

§ 9. Osoby, które nie zostały ujęte w projekcie listy osób uprawnionych do najmu lokalu są o tym pisemnie zawiadamiane wraz z informacją o terminie i miejscu składania odwołań.

§ 10. Gmina przekaze spółce „SIM Północne Mazowsze Sp. z o. o. z siedzibą w Ciechanowie” listę najemców sporządzoną w ramach naboru wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu mieszkań w celu zawarcia umów najmu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

Ireneusz Purgacz

Załącznik do Zasad wynajmowania
lokali mieszkalnych w ramach inwestycji
realizowanej przez
„SIM Północne Mazowsze Sp. z o. o.”
z siedzibą w Ciechanowie

Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście najemców.

Ustala się następujące zasady punktacji przy dokonywaniu oceny wniosków o najem lokali w ramach inwestycji realizowanej przez „SIM Północne Mazowsze Sp. z o. o.” z siedzibą w Ciechanowie.

- 1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk, które zobowiązują się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę - **40 punktów**;
- 2) wysokość dochodu:
 - a) w jednoosobowym gospodarstwie domowym dochód osoby samotnej nie przekracza:
 - 30% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **30 punktów**,
 - 40% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **20 punktów**,
 - 50% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **10 punktów**,
 - b) w dwuosobowym gospodarstwie domowym dochód nie przekracza
 - 60% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **30 punktów**,
 - 70% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **20 punktów**,
 - 80% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **10 punktów**,
 - c) w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 90% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **30 punktów**,
 - 100% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **20 punktów**,
 - 110% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **10 punktów**,
 - d) w czterosobowym gospodarstwie domowym,
 - 120% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **30 punktów**,
 - 130% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **20 punktów**,
 - 140% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **10 punktów**,
 - e) w pięcioosobowym gospodarstwie domowym,

- 150% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **30 punktów**,
- 160% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **20 punktów**,
- 170% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **10 punktów**,
- f) w sześciuosobowym i większym gospodarstwie domowym,
- 180% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **30 punktów**,
- 190% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **20 punktów**,
- 200% - przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2 – **10 punktów**,
- 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 punktów**;
- 4) zamieszkującym w lokalach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego – **10 punktów**;
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 5 lat od uzyskania pełnoletności – **20 punktów**;
- 6) uprawnionym do dodatku pielęgnacyjnego z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji lub gdy uprawniony jest małżonek lub dziecko – **30 punktów**;
- 7) zamieszkującym w budynkach lub ich samodzielnych częściach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na planowane inwestycje komunalne – **20 punktów**.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku

Ireneusz Purgacz