

UCHWAŁA NR / /26

RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 2026 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, realizowanego w ramach inwestycji MDR Sochaczew spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000827072.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.¹) oraz art. 8 ust. 1, 2 i 3 pkt 2 ustawy 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) Rada Miejska w Sochaczewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania oraz maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji, w ramach inwestycji MDR Sochaczew spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000827072.

Rozdział 2.
Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

- § 2. 1.** Ogłoszenie o naborze, terminie i sposobie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z formularzem wniosku i wymaganymi załącznikami umieszcza się na stronie internetowej Urzędu Miasta Sochaczew, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sochaczew, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Sochaczew nie później, niż 14 dni przed terminem rozpoczęcia naboru.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (wnioskodawca) wraz z wszystkimi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie określonym w ogłoszeniu o naborze.
3. Wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami należy złożyć w formie papierowej lub elektronicznej w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o naborze wniosków. W przypadku wniosków składanych w formie papierowej należy je złożyć w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Nabór na lokal mieszkalny w ramach inwestycji MDR Sochaczew spółka z o.o.”.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 912.

4. Nabór dokonywany jest spośród wniosków, które wraz z niezbędnymi załącznikami, zostaną złożone w terminie określonym w ogłoszeniu o naborze.
5. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczone kolejnym numerem, datą i godziną wpływu.
6. Wnioski o zawarcie umowy najmu weryfikuje komisja powołana zarządzeniem Burmistrza Miasta Sochaczewa.
7. W przypadku nieprzedłożenia wymaganych dokumentów wraz z załącznikami lub wystąpienia innych braków we wniosku, wniosek pozostaje bez rozpoznania.
8. W przypadku wątpliwości dotyczących informacji zawartych we wniosku lub załącznikach do wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do złożenia wyjaśnień w terminie 14 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.
9. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w uchwale wymaga dołączenia do wniosku niezbędnych dokumentów lub oświadczeń w tym zakresie. Wykazanie tych okoliczności spoczywa na wnioskodawcy.
10. Ocena czy wnioskodawca zakwalifikuje się do przyznania punktów za dane kryterium będzie dokonywana po rozpoznaniu wniosku wraz z oświadczeniami i dokumentami, a punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym wyłącznie na podstawie okoliczności wskazanych we wniosku.
11. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosków, wnioskodawcy zostaną poinformowani o zakwalifikowaniu się bądź niezakwalifikowaniu się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji MDR Sochaczew spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.
12. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców zdecyduje kolejność złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

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

- 1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – 5 punktów za każde dziecko;
- 2) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem 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 była i nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny – 5 punktów;
- 3) najemca ukończył 65 lat – 5 punktów;
- 4) 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.) – 10 punktów;

- 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. rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.) – 10 punktów;
- 6) osoba prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą na terenie Gminy Miasto Sochaczew, a zamieszkująca poza terenem Gminy Miasto Sochaczew – 5 punktów;
- 7) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku wchodzi osoba, samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych – 5 punktów;
- 8) wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego jest aktualnie najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Sochaczew oraz złoży oświadczenie, że rozwiąże umowę najmu lokalu zawartą z miastem Sochaczew oraz opróżni lokal najmowany od miasta Sochaczew w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu z MDR Sochaczew sp. z o.o. - 5 punktów.
2. Dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy (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.), ustala się liczbę przyznawanych mu punktów – 1 punkt.
3. Ocena czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1 i za kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 2 następuje po rozpatrzeniu wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami.
4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2 spoczywa na wnioskodawcy.
5. Do zawarcia umowy najmu lokali uprawnieni są wnioskodawcy, posiadający zdolność czynszową, zgodnie z kolejnością wpisu na listę najemców.

Rozdział 4.

Maksymalna wysokość kaucji.

- § 4. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu wynosi 10 000,00 zł.

Rozdział 5.

Postanowienia końcowe.

- § 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.
- § 6. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

NACZELNIK WYDZIAŁU

Tomasz Jerzy Cwiek

ADWOKAT

Jarosław Majorek

19.08.2026r.

p. 12 55

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Stanisław Wachowski

Uzasadnienie:

W związku z prowadzoną inwestycją przez MDR Sochaczew spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000827072), przy ulicy Żyrardowskiej (działka gruntu nr ewidencyjny 3028/6) i przy ulicy Towarowej (działka gruntu nr ewidencyjny nr 2124/3) oraz zamiarem podpisania umowy związanej z inwestycją mieszkaniową, co pozwoli na wsparcie osób fizycznych w ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania (pomoc w formie dopłat, które pokrywają część czynszu najmu) zachodzi konieczność określenia zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania przez gminę zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu, maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy dopłaty mogą być stosowane w okresie nie dłuższym niż 20 lat, licząc od miesiąca, w którym została zakończona inwestycja mieszkaniowa. Miesięczna wysokość dopłaty określa art. 10 ust. 1 ustawy jest równa $\frac{1}{12}$ kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dopłaty w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, powierzchni normatywnej mieszkania² oraz współczynnika dopłaty wynoszącego 1,8.

Projekt uchwały podany został do publicznej wiadomości na stronach internetowych urzędu Miejskiego w zakładce konsultacje społeczne wraz z zarządzeniem nr 91.2026 Burmistrza z dnia 24 marca 2026 roku w sprawie konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały Rady Miejskiej w Sochaczewie w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, realizowanego w ramach inwestycji MDR Sochaczew spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000827072.

Wpłynęła jedna propozycja zmiany, która jest załączona do projektu uchwały. Mając na uwadze fakt, iż zapis o pierwszeństwie najmu dotyczy przede wszystkim najemców lokali komunalnych, którzy po ewentualnym zwolnieniu lokalu pozostawiają go do zasiedlenia dla osób z listy oczekujących na najem (w roku 2026 lista ta dotyczy 38 osób – rodzin). Burmistrz nie przyjął sugestii i pozostawił projekt uchwały bez zmian. Sochaczewska Rada Działalności Pożytku Publicznego zaopiniowała projekt uchwały pozytywnie.

² Powierzchnia normatywna mieszkania, o której mowa w ustawie, wynosi 20 m² w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych i ulega zwiększeniu o 15 m² dla każdej dodatkowej osoby w gospodarstwie domowym, z zastrzeżeniem, że powierzchnia normatywna mieszkania nie może być większa od powierzchni użytkowej mieszkania (powierzchnia użytkowa mieszkania to suma powierzchni wszystkich jego pomieszczeń, które są przeznaczone do codziennego użytku, takich jak pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój i pomieszczenia gospodarcze. Oblicza się ją po wewnętrznej stronie ścian, a do jej pomiaru stosuje się zasady uwzględniające wysokość pomieszczeń: 100% dla wysokości powyżej 2,2 m, 50% dla wysokości od 1,4 m do 2,2 m, a poniżej 1,4 m powierzchnia jest pomijana).



