

OGŁOSZENIE

Prezydenta Miasta Suwałk

z dnia 9 czerwca 2025 r.

o naborze kandydatów na wynajem lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Rodziny Rylskich 2 w Suwałkach (budynek B) realizowanego przez inwestora Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. przy udziale finansowym Gminy Miasto Suwałki

Na podstawie § 2 ust. 1 i 2 załącznika do uchwały Nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie przyjęcia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie zmienionej Uchwałą nr XIII/139/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2025 r., zwaną dalej „uchwałą”, ogłasza się nabór kandydatów na wynajem lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Rodziny Rylskich 2 w Suwałkach (budynek B) realizowanego przez inwestora Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. przy udziale finansowym Gminy Miasto Suwałki.

I. Informacje o nieruchomości.

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., zwany dalej ZBM TBS przy udziale finansowym Gminy Miasto Suwałki prowadzi prace związane z rozpoczęciem w III kwartale 2025 r. budowy budynku mieszkalnego z 4-5 kondygnacjami nadziemnymi w stanie wykończonym „pod klucz” z 39 lokalami mieszkalnymi, w tym:

1 – pokojowe o pow. użyt.:

32,50 m² - 1 lokal, *nr mieszkania: 4*

2 – pokojowe o pow. użyt.:

37,70 m² - 5 lokali, *nr. mieszkań: 21, 25, 29, 33, 37*

37,84 m² - 5 lokali, *nr. mieszkań: 3, 7, 11, 15, 18*

41,82 m² - 1 lokal, *nr mieszkania: 23*

3 – pokojowe o pow. użyt.:

52,26 m² - 4 lokale, *nr. mieszkań: 8, 12, 16, 19*

52,35 m² - 5 lokali, *nr. mieszkań: 20, 24, 28, 32, 36*

53,08 m² - 4 lokale, *nr. mieszkań: 27, 31, 35, 39*

54,67 m² - 4 lokale, *nr. mieszkań: 2, 6, 10, 14*

58,17 m² - 4 lokale, *nr. mieszkań: 26, 30, 34, 38*

58,20 m² - 1 lokal, *nr mieszkania: 22*

4 – pokojowe o pow. użyt.:

68,41 m² - 3 lokale, *nr. mieszkań: 5, 9, 13*

68,86 m² - 1 lokal, *nr mieszkania: 1 (lokal przystosowany do osób z niepełnosprawnością ruchową)*

69,43 m² - 1 lokal, *nr mieszkania: 17*

Projekt zakłada budowę lokali mieszkalnych gotowych do zasiedlenia w stanie wykończonym „pod klucz” w niżej określonym zakresie:

1) tynki gipsowe z dwukrotnym malowaniem farbą emulsyjną białą,

- 2) w kuchniach wzdłuż ciągów technologicznych pasy glazury, w łazienkach i pomieszczeniach wc glazura na ścianach,
- 3) podłogi: w sypialniach z paneli podłogowych drewnopochodnych; w salonie z aneksem kuchennym gres lub panele podłogowe; w kuchniach, aneksach kuchennych, korytarzach, łazienkach i wydzielonych wc gres lub terakota,
- 4) wyposażenie: kuchenki elektryczne czteropalnikowe z płytą ceramiczną i piekarnikiem, zlewozmywaki (bez montażu), w łazienkach i w wydzielonych pomieszczeniach wc miski ustępowe i umywalki, wanny, baterie do wszystkich urządzeń,
- 5) jedno mieszkanie na parterze nr 1 przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, łazienka wyposażona w kabinę prysznicową (bez wanny), poręcze przy urządzeniach sanitarnych, drzwi szerokości 90 cm, obniżone przełączniki i gniazda elektryczne,
- 6) drzwi wejściowe do mieszkań z korytarza/klatki schodowej zunifikowane o zwiększonej odporności na włamanie z atestem klasy min. RC3, wyposażone w wizjer, część o odporności ogniowej EI30 (z samozamykaczem) - wszystkie drzwi płytowe pełne, fornirowane z okleiną drewnopodobną i z ościeżnicami stalowymi według systemu, o izolacyjności akustycznej min. 35dB,
- 7) stolarka wewnętrzna drzwiowa płytowa o ościeżnicach regulowanych obejmujących, zunifikowana.
- 8) stolarka okienna i balkonowa zewnętrzna z profili PCV posiadająca wzmocniony profil minimum sześciokomorowy z funkcją rozszczelniania, nawiewnikami i okuciami obwiedniowymi oraz oszklona pakietem trzyszybowym zespolonym, współczynnik $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- 9) lokale mieszkalne będą wyposażone w instalację elektryczną gniazd wtykowych i oświetleniową (bez opraw); instalację teletechniczną – domofonową, internetową, telefoniczną, telewizyjną z dostępnym odbiorem telewizji naziemnej i przystosowaniem do odbioru telewizji satelitarnej i kablowej,
- 10) budynek będzie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej, mieszkania będą posiadały grzejnikową instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, opomiarowanie indywidualnymi ciepłomierzami i wodomierzami wody zimnej i ciepłej,
- 11) kuchnie, łazienki i wydzielone w.c. w lokalach mieszkalnych podłączone będą do wentylacji wywiewnej mechanicznej hybrydowej z wentylatorami wyciągowymi zlokalizowanymi na kominach, kanały wentylacyjne do podłączenia okapów kuchennych ponad dachem zakończone będą wyrzutniami dachowymi i klapami zwrotnymi wewnątrz lokali.

Budynek zostanie wyposażony w dwie windy osobowe, 39 komórek lokatorskich, garaż podziemny z 40 miejscami postojowymi oraz 23 miejsca postojowe na terenie zewnętrznym. Miejsca postojowe zostaną wynajęte przez inwestora na podstawie odrębnej umowy najmu.

II. Informacje dotyczące kandydatów na Najemców lokali mieszkalnych.

Budynek wielorodzinny zostanie wybudowany przez ZBM TBS z kredytu zaciągniętego przez Spółkę w ramach tzw. finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, zaangażowania przez Miasto Suwałki pozyskanego bezzwrotnego grantu z BGK oraz partycypacji przyszłych najemców w wysokości 24,90 % w kosztach budowy lokalu spełniających warunki do wynajęcia lokalu mieszkalnego. Szacunkowa kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 1698 zł za m².

O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które **spełnią łącznie** następujące warunki:

- 1) **średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym jest wyższy niż dolny limit dochodowy i jednocześnie nie przekracza górnego limitu dochodowego** w rozumieniu *uchwały, tj.:*

Rodzaj gospodarstwa domowego	Dolny limit dochodowy w zł	Górny limit dochodowy w zł
Gospodarstwo jednoosobowe	3 382,04	6 812,20
Gospodarstwo dwuosobowe	3 757,82	9 537,08
Gospodarstwo trzyosobowe	5 636,73	13 170,25
Gospodarstwo czteroosobowe	7 515,64	15 440,99
Gospodarstwo pięcioosobowe	9 394,55	18 620,01
Gospodarstwo sześcioosobowe	11 273,46	21 799,04

- 2) **nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Miasto Suwałki**, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożą oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego wyzbędą się posiadanego tytułu prawnego. Warunek ten zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

III. Procedura wyłonienia kandydatów na Najemców lokali mieszkalnych.

Wnioskodawca, może złożyć wniosek o najem **wyłącznie jednego lokalu** mieszkalnego w terminie naboru określonym w ogłoszeniu o naborze.

We wniosku wszystkie osoby pełnoletnie składają oświadczenia potwierdzające prawdziwość ujętych w nim danych, poświadczając własnoręcznym podpisem.

Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty i oświadczenia, w tym potwierdzające spełnianie warunków dochodowych oraz oświadczenie o posiadaniu lub nie posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Suwałki (złożone przez wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania) oraz możliwości uzyskania punktów za kryteria pierwszeństwa.

Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie 7 dni od dnia wezwania do ich uzupełnienia lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i opracowania listy najemców, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

Wnioskodawca, którego wniosek nie spełnia warunków określonych w § 3 załącznika do uchwały Nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie przyjęcia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie ze zm., otrzymuje informację o niezakwalifikowaniu do najmu lokalu mieszkalnego z podaniem przyczyny. W takim przypadku wnioskodawca ma możliwość wniesienia odwołania do Komisji, w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji o niezakwalifikowaniu do najmu lokalu mieszkalnego.

Uchwałą Nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 2022 r. z późn. zm. ustalone zostały następujące **kryteria pierwszeństwa** wraz z liczbą przyznawanych im punktów:

- 1) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 – **15 punktów**;
- 2) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i zobowiązuje się do

rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – **14 punktów**;

- 3) osoba składająca wniosek jest studentem ostatniego roku studiów lub absolwentem szkół wyższych w wieku do 30 lat, który na terenie Suwałk prowadzi działalność gospodarczą minimum 6 miesięcy – **8 punktów za gospodarstwo domowe**;
- 4) osoba wychowująca przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko – **8 punktów za każde dziecko**;
- 5) rodzina z dzieckiem posiadającym:
 - a) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” lub
 - b) orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16 do 18 roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych - **20 punktów**,
- 6) osoba 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 – **8 punktów** za każdego niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego,
 - b) umiarkowanym – **4 punkty** na każdego niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego,
- 7) osoba składająca wniosek, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca wraz z osobą składającą wniosek we wspólnym pożyciu, zgłoszona do wspólnego zamieszkania, jeżeli co najmniej jedna z tych osób do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **6 punktów**;
- 8) osoba w wieku do 30 lat, która prowadzi działalność gospodarczą minimum 6 miesięcy na terenie Suwałk, z wyłączeniem osób, o których mowa w pkt 3 – **6 punktów**;
- 9) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania rozliczyła w Suwałkach podatek dochodowy od osób fizycznych, w ostatnim roku kalendarzowym przed datą złożenia wniosku – **5 punktów** na gospodarstwo domowe;
- 10) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą, która w okresie 5 lat od roku złożenia wniosku co najmniej raz bezskutecznie ubiegała się o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której wniosek został rozpatrzony negatywnie wyłącznie z uwagi na przekroczenie kryteriów dochodowych – **3 punkty**;
- 11) osoba składająca wniosek posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – **2 punkty**;
- 12) osoba starsza w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych - **20 punktów**.

Komisja rozpatruje wnioski kompletnie wypełnione wraz z załączonymi wymaganymi dokumentami wskazanymi w ogłoszeniu o naborze oraz wzorze wniosku.

Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze nie będą podlegały rozpatrzeniu.

Ostatecznej oceny wniosków dokonuje Komisja, zgodnie z warunkami i przyjętymi kryteriami, na podstawie złożonych i zweryfikowanych dokumentów oraz zatwierdza sposób ich rozpatrzenia i tworzy listę najemców. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba uzyskanych punktów. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data i godzina złożenia wniosku.

W przypadku, gdy osoba składająca wniosek zrezygnuje z udziału w naborze wniosków lub zrezygnuje z udziału w naborze kandydatów na najemcę lokalu mieszkalnego po ujęciu na

liście najemców, zobowiązana jest do niezwłocznego przekazania pisemnego oświadczenia o rezygnacji na adres wskazany w ogłoszeniu o naborze.

Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu z ZBM TBS.

Lista najemców zatwierdzona przez Prezydenta Miasta Suwałk przekazana zostanie do ZBM TBS w celu zawarcia umowy partycypacji, a następnie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Osoby wpisane na listę najemców, w przypadku gdy nie przystąpią do zawarcia z ZBM TBS umowy w sprawie partycypacji, a następnie umowy najmu we wskazanym przez Spółkę terminie, podlegają skreśleniu z listy. W takiej sytuacji lokal mieszkalny będzie proponowany kolejnej osobie znajdującej się na liście najemców.

IV. Warunki partycypacji i najmu.

Kandydat na najemcę zawierać będzie z ZBM TBS umowę w sprawie partycypacji w wysokości 24,90 % w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Szacunkowa kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 1698 zł za m² (1698 zł x powierzchnia użytkowa lokalu = kwota partycypacji). Ostateczne określenie kosztów budowy lokalu nastąpi po rozliczeniu całkowitych kosztów realizacji inwestycji. W przypadku, gdy rzeczywiste koszty realizacji inwestycji będą wyższe w stosunku do planowanych, partycypant zobowiązany będzie na żądanie ZBM TBS, dopłacić kwotę partycypacji do wysokości 24,90 % rzeczywistych kosztów budowy lokalu.

Przyszły najemca (partycypant) zobowiązany będzie wpłacić partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy partycypacji.

Spółka na uzasadniony wniosek przyszłego najemcy może rozłożyć kwotę partycypacji na trzy transze: w wysokości min. 60 % płatne w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy partycypacji, natomiast dwie pozostałe transze płatne w terminie do 31 grudnia 2025 r. i do 28 lutego 2026 r.

Osoby wpisane na listę najemców po zrealizowaniu inwestycji przez ZBM TBS, przed zawarciem umowy najmu zobowiązane będą:

- 1) wykazać, że średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym jest wyższy niż dolny limit dochodowy i jednocześnie nie przekracza górnego limitu dochodowego w rozumieniu uchwały;
- 2) złożyć oświadczenie (wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania) o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Suwałki;
- 3) wpłacić kaucję zabezpieczającą stanowiącą 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny obliczony według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana będzie, po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej, na czas oznaczony – 10 lat.

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej nie będzie przekraczał, w skali roku, 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Z chwilą wydania lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy najemcą a ZBM TBS zawierana będzie umowa najmu lokalu.

W sytuacji wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, wpłacona przez najemcę partycypacja w budowie lokalu mieszkalnego będzie zwracana przez ZBM TBS, po jej rozliczeniu w sposób określony przepisami prawa.

Po wygaśnięciu umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy zostanie zawarta kolejna umowa najmu, jeżeli najemca spełni warunki określone w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304), oraz postanowienia określone w uchwale.

Lokale mieszkalne objęte przedsięwzięciem utworzone z udziałem Gminy nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębniane na własność przed upływem 15 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

V. Zakładane terminy wylaniania kandydatów na najemców i realizacji inwestycji

1. Złożenie wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego – do 30 czerwca 2025 r.
2. Rozpatrzenie wniosków i utworzenie listy najemców – lipiec/sierpień 2025 r.
3. Zawarcie umowy partycypacji – sierpień / wrzesień 2025 r.
4. Przewidywany termin oddania budynku i lokali mieszkalnych do użytku – II kwartał 2027 r.
5. Zawarcie umów najmu wraz z protokółarnym przekazaniem lokalu mieszkalnego – II kwartał 2027 r.

Wniosek wraz z załącznikami dostępny jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach i Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

**Wnioski należy składać w siedzibie
Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. (pok. nr 10),
16 - 400 Suwałki ul. Wigierska 32
osobiście lub za pośrednictwem poczty w terminie od dnia podania do publicznej
wiadomości niniejszego ogłoszenia (w rozumieniu uchwały) do dnia 30 czerwca 2025 r.
do godz. 15⁰⁰ /liczy się data wpływu/**

Dodatkowe informacje w sprawie udzielane są w ZBM TBS, Dziale Lokali Mieszkalnych pok. nr 5 i 6, tel. (87) 563 50 40, (87) 563 50 44.