

**UCHWAŁA NR XXV/236/2025
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 3 grudnia 2025 r.

**w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali
mieszkalnych objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu oraz stosowanych kryteriów
pierwszeństwa przydziału lokali**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 8 ust. 1, 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tj. Dz. U. 2024 poz. 506) i 22d ust. 1-4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2024 poz. 304 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu, zasady przeprowadzania oceny punktowej, jak również wysokość kaucji oraz progów dochodowych dla osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego, w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Zachodni” sp. z o.o. na terenie Miasta Gniezna, przy ul. Pawła Cymsa 1, z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z funduszy rządowych, z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

§ 2. Ilekcroć w Uchwale jest mowa o:

1. **Mieście** – należy przez to rozumieć Miasto Gniezno;
2. **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Zachodni” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu;
3. **ustawie o SIM** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
4. **ustawie o dopłatach** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
5. **ustawie o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;
6. **kryteriach pierwszeństwa** – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 7a oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o dopłatach;
7. **dolnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nieprzekraczający:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 30 %
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 20 %; przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku;
8. **tytule prawnym do lokalu** – należy przez to rozumieć prawo do korzystania z lokalu wynikające z przepisów prawa lub zawartej umowy, w szczególności prawo własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lokatorskie prawo spółdzielcze, użytkowanie wieczyste, a także stosunek obligacyjny, w tym w szczególności umowę najmu, dzierżawę lub użyczenia;
9. **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o najem lokalu w ramach prowadzonego przez Miasto naboru, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego;

10. **liście najemców** – należy przez to rozumieć listę zawierającą wykaz osób zakwalifikowanych przez Komisję działającą przy Mieście do zawarcia umowy najmu lokalu, które spełniły warunki określone w niniejszej uchwale;

11. **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę lub osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o dopłatach, które zawarły z SIM umowę najmu lokalu mieszkalnego, na podstawie zawartej z tą osobą lub osobami umowy partycypacji;

12. **umowie w sprawie partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawieraną z SIM przez osobę ubiegającą się o najem;

13. **komisji** – należy przez to rozumieć Komisję ds. zasiedlenia nieruchomości przy ul. Pawła Cymśa 1 w Gnieźnie, która zostanie powołana w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta Gniezna, w celu rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i ich przydziału.

Rozdział 2.

Warunki ubiegania się o najem lokalu

§ 3. 1. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku przekracza dolny limit dochodowy;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożą oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego wyzbędą się posiadanego tytułu prawnego.

2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2), zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

3. W przypadku, gdy do zawarcia umowy najmu danego lokalu mieszkalnego został zakwalifikowany tylko jeden wniosek, wówczas umowę najmu tego lokalu zawiera się z jedynym wnioskodawcą.

4. W przypadku, gdy do zawarcia umowy najmu danego lokalu mieszkalnego zakwalifikowany został więcej niż jeden wniosek, lokal ten przydziela się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, jest najniższy względem średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich wnioskodawców ubiegających się o najem tego lokalu.

5. W przypadku, gdy warunek miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 4 powyżej, uprawniającego do zawarcia umowy najmu, spełnia więcej niż jeden wnioskodawca, stosuje się kryteria oceny punktowej, ustalone w § 4.

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej na najem lokalu

§ 4. 1. Spełnienie kryteriów kwalifikacji oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów za kryteria pierwszeństwa powinno być potwierdzone przez wnioskodawcę dokumentami bądź stosownymi oświadczeniami.

2. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 spoczywa na wnioskodawcy.

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

- 1) wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – **100 punktów**;
- 2) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu i pozostawienia do dyspozycji Miasta dotychczas zajmowanego lokalu, do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z SIM – **100 punktów**;
- 3) wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie Miasta od co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Miasta – **30 punktów**;

- 4) wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca, zamieszkuje na terenie Miasta i w ostatnich 2 latach kalendarzowych przed datą złożenia wniosku, rozliczyła się z podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Gnieźnie oraz w deklaracji podatkowej podaje Miasto jako miejsce zamieszkania – **20 punktów dla wnioskodawcy, za każdą kolejną osobę – 5 punktów;**
- 5) wnioskodawca lub osoba zgłoszona przez niego do wspólnego zamieszkania jest osobą z niepełnosprawnością, legitymującą 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) stopień znaczny – **10 punktów,**
 - b) stopień umiarkowany – **5 punktów,**
 - c) niepełnosprawne dziecko, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia o znacznym stopniu niepełnosprawności – **5 punktów;**
- 6) wnioskodawca, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu, do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **10 punktów;**
- 7) wnioskodawca lub małżonek tej osoby albo osoba pozostająca z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu jest osobą starszą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1705) – **5 punktów;**
- 8) wnioskodawca jest osobą wychowującą przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko – **5 punktów za każde dziecko,** a w przypadku dzieci uczęszczających do placówek oświatowych na terenie Miasta – **10 punktów za każde dziecko.**

Rozdział 4.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków

§ 5. 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostanie podane do publicznej wiadomości w celu poddania kontroli społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gnieźnie (parter) i na stronie internetowej urzędu. Na stronie internetowej i w siedzibie urzędu udostępniony będzie również formularz wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami.

2. Warunkiem ubiegania się o najem lokalu jest złożenie wniosku osobiście lub w drodze przesyłki pocztowej w siedzibie Urzędu Miejskim w Gnieźnie, ul. Lecha 6, 62-200 Gniezno, na skrzynkę ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych.

3. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze pozostaną bez rozpatrzenia.

4. Wnioskodawca może złożyć wyłącznie jeden wniosek o najem lokalu. Wnioskodawca wskazuje preferowane parametry lokalu, o który się ubiega (liczba pokoi, metraż, kondygnacja).

5. Do wniosku o najem lokalu mieszkalnego należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 1) i 2) przez wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania oraz kryteriów z § 4 przez osoby, których punktacja ma dotyczyć.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu podlegają wstępnej weryfikacji formalnej na podstawie dokumentów i danych dotyczących wszystkich wskazanych w tych wnioskach osób.

7. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, które nie spełniają warunków określonych w § 3 ust. 1 pkt. 1) i 2) nie podlegają ocenie na podstawie kryteriów, o których mowa w § 4.

8. W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku, wnioskodawcę wzywa się do uzupełnienia tych braków w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

9. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w wyznaczonym terminie lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji wnioskodawcy, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

Rozdział 5.

Lista najemców

§ 6. 1. Komisja ocenia wyłącznie wnioski niezawierające braków formalnych, kompletne i należyście podpisane, zawierające załączniki wskazane we wniosku oraz tworzy listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu, z którymi SIM zawrze umowę partycypacji.

2. O kolejności wpisu na listę najemców, z którymi SIM zawrze umowę partycypacji, decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskowi, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 4. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku wnioskodawców, którzy uzyskali taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku do Miasta.

4. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria pierwszeństwa będzie większa, niż dostępna liczba lokali, tworzy się listę rezerwową. Na listę rezerwową wpisywani są wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego uzyskany w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich wnioskodawców ubiegających się o najem tego lokalu. Zasady określone w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Lista najemców przekazywana jest do SIM w celu zawarcia umowy partycypacji i umowy najmu lokalu mieszkalnego.

6. Na wniosek SIM, z listy najemców skreśla się osoby, które nie spełniły jednego z poniższych warunków:

- 1) nie wpłaciły zaliczki na poczet kwoty partycypacji;
- 2) nie podpisały umowy partycypacji;
- 3) nie wpłaciły kwoty wynikającej z umowy partycypacji w pełnej wysokości.

7. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Miasto może ogłosić nabór uzupełniający.

8. O sposobie rozpatrzenia wniosku komisja informuje wnioskodawcę.

§ 7. Stosownie do art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o dopłatach określa się kaucję zabezpieczającą należności wynikające z najmu lokalu mieszkalnego na poziomie wskazanym w poniższej tabeli:

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m²]	Kaucja minimalna – 3 miesięczna [zł]	Kaucja maksymalna – 12 miesięczna [zł]
34,42	2 815,90	11 263,60
35,01	2 864,17	11 456,67
35,04	2 866,62	11 466,49
35,23	2 882,17	11 528,67
35,26	2 884,62	11 538,48
39,35	3 219,22	12 876,89
43,39	3 549,74	14 198,94
45,97	3 760,81	15 043,22
46,32	3 789,44	15 157,76
47,66	3 899,06	15 596,26
49,33	4 035,69	16 142,75
49,34	4 036,51	16 146,02
49,36	4 038,14	16 152,57
50,87	4 161,67	16 646,70
51,00	4 172,31	16 689,24
54,90	4 491,37	17 965,48
56,80	4 646,81	18 587,23
58,66	4 798,97	19 195,90
58,67	4 799,79	19 199,17
58,68	4 800,61	19 202,44
58,94	4 821,88	19 287,53

Rozdział 6.
Postanowienia końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gniezna

Zdzisław Kujawa

Uzasadnienie

W związku z planowaną budową przy ul. Pawła Cymśa 1 w Gnieźnie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przez spółkę Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Zachodni” sp. z o.o., Rada Miasta w Gnieźnie, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 506), zobowiązana jest określić w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków, w tym kryteria pierwszeństwa oraz zasady oceny punktowej.

Ustalenie powyższych kryteriów i zasad pozwoli na przeprowadzenie procedury naboru wniosków i stworzenia listy najemców. Uchwała ta jest także niezbędna w procedurze uzyskania dopłat do czynszu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków w pierwszych latach najmu mieszkania.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jej podjęcie niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna

Zdzisław Kujawa