

Odpis

UCHWAŁA NR XXIX/339/26 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie 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. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 506) oraz art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2026 r. poz. 511) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Określa się zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej, a także wysokość 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 Gminy Oborniki z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z funduszy rządowych, z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Oborniki położoną w województwie wielkopolskim;
- 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 oraz z 2026 r. poz. 39);
- 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) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1208 oraz z 2026 r. poz. 203);
- 8) **górnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony w art. 7a ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu;
- 9) **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:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 30%,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku;
- 10) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o najem lokalu, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą;

Odpis

- 1) **liście najemców** – należy przez to rozumieć listę zawierającą wykaz osób ubiegających się o przydział lokalu, które spełniły warunki określone w uchwale i których wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostały zatwierdzone przez komisję działającą przy Gminie;
- 1) **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) **tytule prawnym do innego lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć własność lub współwłasność budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto prawo najmu lokalu mieszkalnego;
- 14) **komisji** – należy przez to rozumieć komisję mieszkaniową działającą na podstawie uchwały Nr XXX/414/21 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oborniki (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 3193, z 2022 r. poz. 5462 oraz z 2024 r. poz. 7564), działającą przy Gminie w celu rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i ich przydziału.

Rozdział 2.

Kryteria bezwzględne

§ 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 mieści się w limitach dochodowych (jest wyższy niż dolny limit dochodowy i nie wyższy niż górny limit dochodowy);
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy, 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. Lokal może być wynajęty osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości poza terenem Gminy lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości poza terenem Gminy, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

4. Wnioski osób ubiegających się o najem, spełniające jednocześnie warunki określone w ust. 1 pkt 1 i 2, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z ustalonymi w § 4 kryteriami przy zapewnieniu pierwszeństwa wnioskodawcom posiadającym wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej na najem nowych lokali

§ 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 lub osoba stale z nim zamieszkująca jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie Gminy od co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Gminy – **20 punktów**;

- 2) wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – **80 punktów**;
- 3) wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca, zamieszkuje na terenie Gminy i w ostatnich 2 latach kalendarzowych przed datą złożenia wniosku, rozliczyła się z podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Obornikach i w deklaracji podatkowej podaje Gminę jako miejsce zamieszkania – **10 punktów** dla wnioskodawcy, za każdą kolejną osobę – **3 punkty**;
- 4) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu i pozostawienia do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowanego lokalu, do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – **80 punktów**;
- 5) wnioskodawca jest osobą wychowującą przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko – **2 punkty za każde dziecko**, a w przypadku dzieci uczęszczających do placówek oświatowych na terenie Gminy – **7 punktów za każde dziecko**;
- 6) wnioskodawcą lub małżonkiem wnioskodawcy albo osobą pozostającą z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu jest osoba starsza w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705, z 2024 r. poz. 834 oraz z 2026 r. poz. 160) – **3 punkty**;
- 7) wnioskodawca lub osoba zgłoszona przez niego do wspólnego zamieszkania jest osobą z niepełnosprawnością, legitymującą się orzeczeniem 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, 1301, 1665 i 1746 oraz z 2026 r. poz. 26):
 - a) w przypadku osób od 18 roku życia:
 - o znacznym stopniu niepełnosprawności – **4 punkty**,
 - o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności – **2 punkty**,
 - b) w przypadku osób do 18 roku życia – **5 punktów**;
- 8) wnioskodawca, małżonek wnioskodawcy lub osoba pozostająca z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu, do dnia złożenia wniosku nie przekroczył 35 roku życia – **10 punktów**;
- 9) wnioskodawca lub osoba zgłoszona przez niego do wspólnego zamieszkania posiada 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" (Dz. U. z 2024 r. poz. 1829) – **3 punkty**.

Rozdział 4.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków

§ 5. 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu nowego lokalu zostanie podane do publicznej wiadomości, w tym opublikowane na stronie internetowej Gminy oraz w gablotach sołectw. Na stronie internetowej i w siedzibie Gminy udostępnia się 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 Gminy Oborniki ul. Marsz. J. Piłsudskiego 76 64-600 Oborniki lub na adres do doręczeń elektronicznych.

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

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

5. Do wniosku o najem nowego lokalu 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.

Odpis

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 należycie 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 wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 4.

3. W przypadku wniosków najemców, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku do Gminy.

4. Komisja tworzy ponadto listę zapasową dotyczącą poszczególnych lokali, na której umieszcza osoby chętne do najmu tych lokali zgodnie z kolejnością wpływu wniosku.

6. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

7. Bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu zostanie sprawdzone czy osoba, z którą ma być zawarta umowa oraz osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, spełniają kryteria dochodowe o których mowa w § 3 ust. 1.

8. W przypadku przekroczenia kryterium, o którym mowa w § 3 ust. 1, o której mowa w ust. 1, SIM nie zawrze z tą osobą umowy najmu lokalu

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

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

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

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

12. O sposobie rozpatrzenia wniosku komisja informuje wnioskodawcę.

§ 7. 1. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o przydział lokalu, wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia Gminie pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

2. Rezygnacja skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania, o ile następuje przed zakwalifikowaniem wnioskodawcy do wpisu na listę najemców.

§ 8. 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 lokalu mieszkalnego	Kaucja minimalna w zł (3 miesiące)	Kaucja maksymalna w zł
----------------------------------	------------------------------------	------------------------

Odpis


w m ²		(12 miesięcy)
36,13	2926,53	11706,12
36,58	2962,98	11851,92
38,15	3090,15	12360,6
50,89	4122,09	16488,36
50,92	4124,52	16498,08
50,92	4124,52	16498,08
50,93	4125,33	16501,32
51,11	4139,91	16559,64
60,51	4901,31	19605,24
60,54	4903,74	19614,96

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Paweł Drelwicz

Odpis

Uzasadnienie

Gmina Oborniki przystąpiła do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN - Zachodni” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu w celu realizacji polityki mieszkaniowej uwzględniającej możliwości i potrzeby społeczności lokalnej, polegającej na budowie mieszkań na wynajem.

W konsekwencji powierzenia Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej „KZN - Zachodni” sp. z o.o. zadania w ogólnym interesie gospodarczym powstanie 68 lokali mieszkalnych w rejonie ul. Rudki, o umiarkowanym czynszu, z uwagi na dofinansowanie przedsięwzięcia bezzwrotnymi środkami z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Założeniem przedsięwzięcia jest ponadto objęcie przyszłych najemców możliwością skorzystania z dopłat do czynszu, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 tej ustawy z Rada Gminy określa w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu i zasady przeprowadzenia oceny punktowej, a także maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji. Jednym z warunków otrzymania środków z Funduszu Dopłat jest zapewnienie w kryteriach naboru wniosków o przydział lokali mieszkalnych pierwszeństwa osobom, które są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ponadto w celu umożliwienia przyszłym najemcom skorzystania z dopłat do czynszu w ramach naboru należy zagwarantować pierwszeństwo, o którym mowa w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Z tej przyczyny, przy ustalaniu zasad naboru wniosków o zawarcie umowy najmu konieczne jest także przyjęcie kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23.10.1990 r.

Zmierzając do zapewnienia finansowania części kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez Gminę Oborniki we współpracy ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową „KZN - Zachodni” sp. z o.o., Gmina Oborniki wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie bezzwrotnych środków z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Warunkiem przyznania i wypłaty środków z Funduszu Dopłat jest przyjęcie przez Gminę zasad i kryteriów naboru wniosków o przydział lokali mieszkalnych, powstałych w ramach przedsięwzięcia, uwzględniających potrzeby społeczności lokalnej, w szczególności ich sytuację życiową i materialną, a także umożliwiających Gminie realizowanie zadania własnego obejmującego gminne budownictwo czynszowe.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Przewodniczący
Pawel Dredziej