

Projekt

z dnia 24 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XXVIII/ /2026

RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu oraz stosowanych kryteriów pierwszeństwa wynajmu 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 2024r. poz. 506), art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2026 r. poz. 511 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026r. poz. 662 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia 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 wynajem lokalu mieszkalnego, w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Zachodni” sp. z o.o. na terenie Gminy Środa Wielkopolska przy ul. Strzeleckiej z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z funduszy rządowych, z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

§ 2. Ilekróć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Środa Wielkopolska;
- 2) **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „SIM 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 roku, poz. 1273 ze zm.);
- 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 506);
- 5) **ustawą o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 511 ze zm.);
- 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 2025r. poz. 1208 ze zm.);
- 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 gospodarstwa domowego przekraczający wysokość kryteriów dochodowych, o których mowa w § 10 ust.1 Uchwały nr XXX/444/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 stycznia 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.1067 z 2021r.);

- 10) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o wynajem lokalu, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą;
- 11) **wykazie najemców** – należy przez to rozumieć 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;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **komisji** – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową działającą na podstawie Uchwały Nr XXX/444/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 stycznia 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1067 z 2021r.), powołaną Zarządzeniem Nr 107/2024 Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska z dnia 05 lipca 2024r., celem rozpatrywania wniosków o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

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 Środa Wielkopolska lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości poza terenem Gminy Środa Wielkopolska, 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 jednego roku 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 ostatnim roku kalendarzowym, rozliczyła się z podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Środzie Wielkopolskiej i w deklaracji podatkowej podaje Gminę Środa Wielkopolska jako miejsce zamieszkania – **30 punktów dla wnioskodawcy, za każdą kolejną osobę – 5 punktów**;
- 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**;
- 6) wnioskodawcą lub małżonkiem tej osoby 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. z 2026r., poz. 921) – **3 punkty**;
- 7) 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) znacznym – **4 punkty**;
 - b) umiarkowanym – **2 punkty**;
- 8) wnioskodawca, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu, do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **10 punktów**;
- 9) wnioskodawca, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu 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**;
- 10) wnioskodawca, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu, do dnia złożenia wniosku zamieszkuje na terenie gminy Środa Wielkopolska ponad 5 lat – **5 punktów**;
- 11) wnioskodawca, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca z wnioskodawcą we wspólnym pożyciu, do dnia złożenia wniosku zamieszkuje na terenie gminy Środa Wielkopolska ponad 10 lat – **10 punktów**.

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 Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sołectwach. Na stronie internetowej lub w siedzibie Gminy udostępnia się również formularz wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami.

2. Warunkiem ubiegania się o najem lokalu jest złożenie wniosku osobiście w siedzibie Urzędu Miasta w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Daszyńskiego 5, 63-000 Środa Wielkopolska lub w drodze przesyłki pocztowej lub na skrzynkę E-puap lub 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.

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.

Wykaz najemców

§ 6. 1. Komisja ocenia wyłącznie wnioski, które nie zawierają braków formalnych, kompletne, podpisane i 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.

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

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

5. Wpisanie na listę najemców lub listę rezerwową nie rodzi roszczeń po stronie wnioskodawcy o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i nie zwalnia z warunku, o którym mowa w art. 22d ust. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2026r. poz. 511 ze zm.).

6. 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.

7. W przypadku przekroczenia przez gospodarstwo domowe kryterium, o którym mowa w § 3 ust. 1, SIM nie zawrze umowy najmu lokalu.

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

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

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

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

11. 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 w Urzędzie pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

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

§ 8. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej w wysokości nie przekraczającej 3-krotności czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu wynosi:

- dla lokali o powierzchni od 30 m² do 50 m² – kaucja maksymalna do 4.059,00 zł,
- dla lokali o powierzchni od 50 m² do 70 m² – kaucja maksymalna do 5.682,60 zł,

Rozdział 6.
Postanowienia końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adam Wójkiewicz

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVIII/ /2026 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 31 sierpnia 2026r.

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

Gmina Środa Wielkopolska 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 90 lokali mieszkalnych o umiarkowanym czynszu, z uwagi na dofinansowanie przedsięwzięcia bezzwrotnymi środkami z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Powstaną one przy ul. Strzeleckiej. 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 (Dz. U. z 2024 poz. 506 ze zm.).

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 511 ze zm.). 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 Środa Wielkopolska we współpracy ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową „KZN-Zachodni” Sp. z o.o., Gmina Środa Wielkopolska 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 umożliwiającą Gminie realizowanie zadania własnego obejmującego gminne budownictwo czynszowe.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.