

Projekt

z dnia 15 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKALE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu,
w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla lokali
mieszkalnych położonych w inwestycji realizowanej w Gminie Skąła, na zasadach określonych w ustawie
z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa przez Społeczną
Inicjatywę Mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.**

Na podstawie art. 18 ust 1, art. 40; ust. 2 pkt 4 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; poz. 1436) oraz art. 7a i 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przedmiot uchwały Uchwała określa kryteria i zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, przeznaczonego do wynajmu, znajdującego się w budynku wielolokalowych, który zostanie wybudowany w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gminie Skąła realizowanej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o., na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 2. Słowniczek Ilekroć w zasadach jest mowa o:

1. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;
2. Ustawie o SIM — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
3. 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;
4. Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
5. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Skąła;
6. Lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany w Gminie Skąła przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, co do którego Gminie przysługuje prawo wskazania najemcy;
7. Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy Skąła;
8. Kryteriach pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa w rozumieniu ustawy o dopłatach;
9. Gospodarstwie domowym — należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego w inwestycji w Gminie Skąła realizowanej na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz osoby ogłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
10. Najemcy — należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z SIM umowę najmu lokalu mieszkalnego;

11. SIM — należy przez to rozumieć KZN SIM Ziemia Krakowska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;

12. Kaucji — należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

§ 3. Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i formularzem wniosku publikuje się w BIP Urzędu Gminy Skała oraz na stronie internetowej Gminy Skała.

2. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu składa w Urzędzie Gminy Skała wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z wymaganymi załącznikami w sposób i w miejscu określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1.

3. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.

4. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu ewidencjonuje się z uwzględnieniem daty, godziny oraz kolejności ich wpływu. Wnioski obejmować będą również wskazanie przez osobę zainteresowaną preferencji co do liczby izb mieszkania o jakie wnioskuje.

5. W przypadku braków formalnych we wniosku wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania. Nieuzupełniony w terminie wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rozpatruje się oraz poddaje się ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, o których mowa w § 4.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu podlegają weryfikacji formalnej w oparciu o dokumenty i dane dotyczące wszystkich wskazanych w nich osób.

8. Wykazanie okoliczności stanowiących podstawę do naliczenia punktacji w oparciu o kryteria pierwszeństwa, o których mowa w § 4, spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

9. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu sporządza się listę wniosków, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmującą imiona i nazwiska wnioskodawców, zwaną dalej "listą najemców".

10. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców takiej samej liczby punktów, o pierwszeństwie decyduje kolejność złożenia wniosku.

11. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru jest większa niż planowana liczba lokali, tworzy się listę rezerwową.

12. Lista najemców wraz z listą rezerwową zostanie przekazana do SIM, który na jej podstawie dokonana przydziału lokali oraz podpisze umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu stosownie do treści art. 29 a ustawy o SIM, zwaną dalej umową o partycypacji.

13. Wnioskodawca z tytułu wpisania na listę najemców nie nabywa roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

14. Z listy najemców zostanie wykreślona osoba, która:

- 1) złożyła we wniosku lub innych dokumentach wymagane w procesie naboru nieprawdziwe oświadczenia,
- 2) oświadczyła o rezygnacji z udziału w naborze,
- 3) nie odpowiada na próby skontaktowania się w celu przekazania informacji dotyczących naboru i umowy o partycypacji,
- 4) nie stawiała się w miejscu i czasie wskazanym dla zawarcia umowy o partycypację lub pomimo stawiennictwa odmówiła zawarcia umowy o partycypację.

15. W miejsce Wnioskodawcy wykreślonego z listy najemców wpisuje się osobę znajdującą się na kolejnej pozycji na liście najemców albo liście rezerwowej, która uzyskała największą liczbę punktów.

§ 4. Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

1. Ustala się kryterium pierwszeństwa w postaci posiadania przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. przyznając za spełnianie tego kryterium - 2 punkty.

2. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznawanych im punktów:

- 1) osoby będących aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - 3 punkty;
- 2) osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi - 5 punktów;
- 3) rodziny 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” (Dz. U. z 2024 r. poz. 1829), (b) lub 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 913 z późn.zm.) - 5 punktów;
- 4) osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych - 5 punktów;
- 5) w skład Gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, a także na każdym etapie naboru, nie wchodzi osoba, która jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, a także nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - 15 punktów;
- 6) w skład Gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku wchodzi dziecko najemcy do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych - 3 punkty za każde dziecko;
- 7) w skład Gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych - 5 punktów;
- 8) w skład Gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która jest zatrudniona na terenie Gminy Skała, a miejscem zamieszkania tej osoby nie jest teren Gminy Skała - 5 punktów;
- 9) w skład Gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która zamieszkuje i jest zatrudniona na terenie Gminy Skała - 15 punktów;
- 10) w skład Gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która rozlicza się z podatku dochodowego i w deklaracji podatkowej za rok poprzedzający wskazała Gminę Skała jako miejsce zamieszkania - 10 punktów;
- 11) wnioskodawca ani żadna inna osoba wchodząca w skład Gospodarstwa domowego nie posiadają:
 - a) tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim z jakiegokolwiek tytułu,
 - b) zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
 - c) zaległości wobec Gminy Skała z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych- 10 punktów;
- 12) Wnioskodawca jest osobą pełnoletnią, która na dzień złożenia wniosku nie ukończyła 40 roku życia - 10 punktów;

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do wykazania, poprzez złożenie stosownych dokumentów i oświadczeń, że spełnia kryteria pierwszeństwa. Pełnoletnie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania podlegają weryfikacji na takich samych zasadach jak wnioskodawca.

§ 5. Zawarcie umowy najmu Najemcą lokalu może zostać wnioskodawca, który spełnia ustawowe kryteria określone w Ustawie o SIM to jest:

- 1) w dniu objęcia Lokalu, ani on ani osoby wchodzące w skład Gospodarstwa Domowego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miejscowości Skała, jednakże w przypadku posiadania

przez wskazane osoby tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego poza miejscowością Skała, wnioskodawca może zostać najemcą Lokalu tylko jeżeli zmiana jego miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez wnioskodawcę lub inną osobę z Gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się Lokal;

- 2) średni miesięczny dochód Gospodarstwa Domowego, w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego nie przekroczy wartości określonych w art. 7a ust. 1 Ustawy oraz w art. 30 ust. 1. pkt 2a Ustawy o SIM;
- 3) w przypadku, gdy inwestycja realizowana będzie z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 Ustawy, średni dochód w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć wartości określonych w art. 7a ust. 1 Ustawy o finansowym wsparciu.

§ 6. Wysokość obowiązującej kaucji Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 7. Postanowienia końcowe Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skała.

§ 8. Wejście w życie Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Mariusz Gajewski

RADCA PRAWNY
mgr Katarzyna Bałk

UZASADNIENIE

Projekt uchwały określa zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych realizowanych na terenie Gminy Skała przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Sp. z o.o., zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Ustalenie regulaminu przez Radę Miejską jest konieczne dla prawidłowej organizacji naboru, określenia zasad pierwszeństwa, sposobu oceny punktowej oraz warunków potwierdzania spełnienia kryteriów przez wnioskodawców. Regulamin ma także na celu zapewnienie transparentności procedury oraz umożliwienie gminie przeprowadzenia naboru w sposób rzetelny, zgodny z zasadami gospodarowania zasobem mieszkaniowym i równym traktowaniem mieszkańców.

Przyjęcie uchwały pozwoli na rozpoczęcie procesu kwalifikacji najemców do lokali powstających w ramach SIM Ziemia Krakowska, co stanowi istotny element polityki mieszkaniowej Gminy Skała, ukierunkowanej na zwiększenie dostępności mieszkań dla osób i rodzin o umiarkowanych dochodach oraz wspieranie rozwoju lokalnej społeczności.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Podinspektor

mgr Małgorzata Cebulska

