

UCHWAŁA NR XIX/204/2025
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, budowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Wielkopolska” sp. z o.o., w tym określenia kryteriów i zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz wysokości kaucji

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153) art. 22d ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024r. poz. 304) oraz art. 8 ust. 1 pkt 1 i ust. 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) Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

§ 1. Przedmiot uchwały Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokość obowiązkowej kaucji w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Wielkopolska” sp. z o.o. na terenie Miasta i Gminy Wolsztyn, polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi przy ul. Słoneczna 4G w Wolsztynie, przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i wsparcia z funduszy rządowych (w tym z planu rozwojowego) z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

§ 2. Definicje Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Wolsztyn
- 2) **Urzędzie** – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Wolsztynie
- 3) **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu,
- 4) **ustawie o SIM** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- 5) **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,
- 6) **ustawie o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
- 7) **dolnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przekraczający progi, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) **kryteriach bezwzględnych** – należy przez to rozumieć warunki, których spełnienie uprawnia do wzięcia udziału w naborze,
- 9) **kryteriach pierwszeństwa** – należy przez to rozumieć kryteria wyboru najemcy lokalu mieszkalnego,
- 10) **kryteriach oceny punktowej** – należy przez to rozumieć system punktowy stosowany wobec osób przypisanych do tego samego lokalu, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego poprzedzający rok złożenia wniosku jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich wnioskodawców ubiegających się o najem tego lokalu,
- 11) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę/osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą,
- 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 umowy partycypacji,
- 13) **umowie partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, zawieraną z SIM przez osobę ubiegającą się o najem,

- 14) **Komisji** – należy przez to rozumieć komisję rozpatrującą wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o ile zostanie powołana przez organ wykonawczy Gminy.

§ 3. Zasady przeprowadzania naboru wniosków

1. Ogłoszenie o terminie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, wraz z formularzem wniosku i wymaganymi dokumentami zostanie zamieszczone na stronie internetowej <https://wolsztyn.pl/> oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu.

2. Wnioskodawca jest zobowiązany do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu określonego typu lokalu mieszkalnego, tj. jedno-, dwu- lub trzypokojowego, spośród udostępnionej puli mieszkań wraz z wymaganymi dokumentami, potwierdzającymi spełnianie kryteriów kwalifikacji. We wniosku Wnioskodawca może wskazać numer albo inne oznaczenie lokalu mieszkalnego, a ponadto preferencje dotyczące lokalu inne niż liczba pokoi, które mogą zostać uwzględnione w ramach dokonywanego przydziału.

3. Wypełniony wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami należy złożyć, w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze, w siedzibie Urzędu w Wolsztynie przy ul. Rynek 1, przesłać pocztą tradycyjną na adres Urzędu lub za pośrednictwem platformy ePUAP: 6pa44k2cmr/SkrytkaESP, lub za pośrednictwem adresu doręczeń elektronicznych AE:PL-79999-82447-TRFVE-19

4. Osoby znajdujące się we wspólnym gospodarstwie domowym, w skład którego wchodzi wnioskodawca i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, mogą ubiegać się o przydział wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego. W razie złożenia więcej niż jednego wniosku zawierającego zgłoszenia tych samych osób, rozpoznaniu podlega wniosek złożony najwcześniej.

5. Wnioski będą ewidencjonowane i rozpatrywane według kolejności ich wpływu, oznaczane datą i godziną wpływu.

6. Wnioski złożone w terminie innym niż wskazany w ogłoszeniu o naborze nie podlegają rozpatrzeniu.

7. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 7 dni. Wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

8. W ramach I naboru przeznacza się:

- a) 19 lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami, będą 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1116 z późn. zm.),
- b) 3 lokale mieszkalne, których pierwszymi najemcami, będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705),
- c) 1 lokal mieszkalny, którego pierwszymi najemcami będzie rodzina z dzieckiem posiadającym 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”,
- d) 1 lokal mieszkalny, którego pierwszymi najemcami będzie rodzina z dzieckiem posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
- e) 2 lokale mieszkalne przeznaczone dla osób będącymi aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

9. W przypadku niewyczerpania puli naboru wynikającego z ust. 8 liczba wolnych lokali przechodzi do naboru uzupełniającego w myśl kryterium określonego w § 4 i § 5.

§ 4. Kryteria naboru

1. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego 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. Warunek ten zobowiązane są spełnić wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

2. Warunkiem złożenia wniosku jest posiadanie dochodów przekraczających dolny limit dochodowy.

3. W każdym przypadku wnioskodawcy:

- a) posiadającemu wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. lub
- b) osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, która jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zapewnia się pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego (kryterium pierwszeństwa).

4. 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.

5. W przypadku, gdy do zawarcia umowy najmu danego lokalu mieszkalnego zakwalifikowano 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 niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich wnioskodawców ubiegających się o najem tego lokalu.

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

§ 5. Kryteria oceny punktowej

1. Wnioski, o których mowa § 4 ust. 6 niniejszej uchwały, podlegają ocenie na podstawie kryteriów pierwszeństwa ustalonych w niniejszym paragrafie.

2. Za spełnienie poszczególnych kryteriów pierwszeństwa wnioskodawca otrzymuje wskazaną w niniejszej uchwale liczbę punktów.

3. Ustala się następujące kryteria wyboru najemcy lokalu oraz liczbę przyznanych im punktów:

- 1) wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i zobowiązuje się do rozwiązania dotychczasowej umowy najmu najpóźniej do dnia zawarcia umowy z SIM i opróżnienia oraz opuszczenia tego lokalu najpóźniej w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu z SIM – **270 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. – **260 punktów**;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Wolsztyn – **100 punktów**;
- 4) w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy na dzień złożenia wniosku wchodzi dziecko do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych art. 3 pkt. 4 – **10 punktów** za każde dziecko, ale nie więcej niż 40 punktów;
- 5) w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która na dzień złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **50 punktów**;
- 6) wnioskodawca podjął pracę zarobkową na terenie Gminy Wolsztyn w okresie co najmniej pół roku przed złożeniem wniosku – **30 punktów**;
- 7) wnioskodawca, który nabył prawa emerytalne lub rentowne zgodnie z ustawą o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17 grudnia 1998 r. lub ustawą o ubezpieczeniu społecznym rolników z dnia 20 grudnia 1990 r. – **20 punktów**;
- 8) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności lub osoba powyżej 16 roku życia 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 – **20 punktów**.

4. Wykazanie spełnienia kryteriów spoczywa na wnioskodawcy i jest przeprowadzane na podstawie stosownych oświadczeń i wymaganych dokumentów.

§ 6. Lista najemców

1. Złożone wnioski podlegają ocenie formalnej pod względem kompletności i poprawności oraz pod kątem spełniania bezwzględnych kryteriów określonych w ustawie o finansowym wsparciu.

2. Po ocenie formalnej wniosku dokonuje się oceny punktowej, zgodnie z kryteriami pierwszeństwa wskazanymi w § 4.

3. Po przeprowadzeniu naboru, w sposób opisany w niniejszej uchwale, zostanie sporządzona lista osób zakwalifikowanych do przydziału poszczególnych lokali mieszkalnych w ramach udostępnionej puli mieszkań („lista najemców”).

4. W ramach listy najemców do najmu każdego z lokali mieszkalnych może zostać przypisany jeden wnioskodawca.

5. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych wnioskodawcy, na podstawie kryteriów określonych w § 5 z zastrzeżeniem § 4 ust.3 i 4.

6. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców takiej samej liczby punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku do Gminy.

7. 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. 5 stosuje się odpowiednio.

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

9. Lista najemców z przydzielonym konkretnym lokalem mieszkalnym zostanie przekazana do SIM, w celu zawarcia właściwych umów.

§ 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.

3. W przypadku rezygnacji z ubiegania się o przydział lokalu po wpisaniu wnioskodawcy na listę, w miejsce rezygnującego wnioskodawcy wpisuje się osobę znajdującą na liście rezerwowej do przydziału danego lokalu.

4. Na wniosek SIM, z listy najemców skreśla się osobę, która nie spełniła jednego z poniższych warunków:

- 1) nie wpłaciła zaliczki na koszty partycypacji,
- 2) nie podpisała umowy partycypacji,
- 3) nie wpłaciła kwoty wynikającej z umowy partycypacji o której mowa w pkt. 2) w pełnej wysokości.

5. W celu uzupełnienia listy najemców w miejscu skreślonego wnioskodawcy stosuje się zasady opisane w ust. 3.

§ 8. Stosownie do treści art. 7 ust. 1 pkt 2 i art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o dopłatach:

1. wnioskodawca posiada zdolność czynszową o ile dochody jego gospodarstwa domowego przekraczają dolny limit dochodowy,

2. określa się kaucję zabezpieczającą należności wynikające z najmu lokalu mieszkalnego na poziomie nie wyższym niż równowartość trzykrotności czynszu najmu za dany lokal.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski

UZASADNIENIE

Gmina Wolsztyn przystąpiła do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu z siedzibą w Rawiczu, przy ul. Sanowskiej 2/219 w celu budowy mieszkań na wynajem zlokalizowanych przy ul. Słonecznej 4G w miejscowości Wolsztyn, na działkach oznaczonych ewidencyjnie numerami 311/3, 311/6, 312/11. Inwestycja realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2025 roku, poz. 1273) oraz ustawy o z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304).

Zgodnie z art. 8 ust 1 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) Rada Gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu i zasady przeprowadzenia oceny punktowej, a także maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji.

Gmina Wolsztyn skorzystała z finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego zachodzi zatem konieczność określenia kryteriów i zasad oceny punktowej zgodnie z art.22 d ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski