

UCHWAŁA NR XXI.148.2025
RADY GMINY PRZYTOCZNA

z dnia 25 września 2025 r.

**w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu
lub podnajmu mieszkań położonych na terenie Gminy Przytoczna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) w zw. 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 Przytoczna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady prowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz wysokość kaucji dla lokali mieszkalnych na terenie Gminy Przytoczna, budowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Lubuski SIM Sp. z o.o., przy wykorzystaniu wsparcia z funduszy rządowych z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

§ 2. Ilekroć w Uchwale 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 dopłatach** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 3) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Przytoczna;
- 5) **Urzędzie** – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Przytoczna;
- 6) **dziecku** – należy przez to rozumieć osobę do 18 roku życia;
- 7) **osobie starszej** – należy przez to rozumieć osobę, która w dacie złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu ma skończone lat 60 (art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych);
- 8) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
- 9) **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę lub osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o dopłatach;
- 10) **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Lubuski SIM Sp. z o.o., ul. Chrobrego 15, 67-300 Szprotawa;
- 11) **Komisji** – należy przez to rozumieć Komisję ds. naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu powołaną przez Wójta Przytocznej;

- 12) **umowie partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, zawieraną z SIM przez osobę ubiegającą się o najem;
- 13) **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.

Rozdział 2.

Ustalenie prawa do zawarcia umowy najmu

§ 3. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami zgodnie z niniejszą uchwałą.

§ 4. Najemcą lokalu mieszkalnego w ramach naboru może być osoba fizyczna, która:

- a) w dniu objęcia lokalu ta osoba oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - 75 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 105 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 145 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170 % w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększonych o dodatkowe 35 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
 - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na którego terenie jest położony lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 5. 1. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu:

- 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. – 50 punktów;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy – 10 punktów;
- 3) w gospodarstwie domowym są dzieci – 5 punktów za każde dziecko w gospodarstwie domowym;
- 4) żadna z osób w gospodarstwie domowym, na dzień złożenia wniosku nie ukończyła 35 roku życia – 5 punktów;
- 5) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba starsza – 10 punktów;
- 6) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko – 15 punktów.

2. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w § 5 wymaga dołączenia do wniosku niezbędnych dokumentów lub oświadczeń w tym zakresie. Wykazanie tych okoliczności spoczywa na wnioskodawcy.

3. Punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym przez Komisję, wyłącznie na podstawie wskazanych we wniosku okoliczności, które zostaną wiarygodnie udokumentowane przez wnioskodawcę.

Rozdział 4.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy

§ 6. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń. Nabór wniosków zostanie przeprowadzony na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (wnioskodawca) wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu w wyznaczonym terminie.

3. Formularz wniosku o zawarcie umowy najmu zostanie udostępniony przez Urząd.

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

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z dokumentami umożliwiającymi ich weryfikację i dokonanie oceny punktowej.

7. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu nie podlega rozpatrzeniu. Taki wniosek może zostać rozpatrzony w kolejnym naborze, o ile zostanie ogłoszony.

8. W przypadku braków formalnych wniosku, Komisja może odrzucić wniosek lub wezwać wnioskodawcę do jego uzupełnienia w wyznaczonym przez Komisję terminie. Wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpoznania.

9. Po przeprowadzeniu naboru w sposób opisany w niniejszej uchwale, zostanie sporządzona lista najemców.

10. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym wnioskom zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 5 ust. 1, w kolejności od największej do najmniejszej.

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

12. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru będzie większa, niż planowana liczba lokali mieszkalnych, zostanie utworzona lista rezerwowa.

13. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków, Urząd poinformuje osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu o ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu się bądź o niezakwalifikowaniu się na listę.

14. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru będzie mniejsza, niż planowana liczba lokali mieszkalnych, można przeprowadzić nabory dodatkowe lub nabór ciągły. W tym przypadku kolejne osoby spełniające warunki będą sukcesywnie dopisywane do listy najemców na jej końcu.

15. Najemca z tytułu wpisania na listę najemców nie nabywa prawa do zawarcia umowy najmu mieszkania.

Rozdział 5. Wykreślenie z listy najemców

§ 8. 1. Z listy najemców zostanie wykreślony wnioskodawca, który:

- 1) złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w naborze;
- 2) złożył we wniosku lub innych dokumentach wymaganych do przeprowadzenia naboru, oświadczenia niezgodne z prawdą;
- 3) nie odpowiada na próby skontaktowania się z nim, w celu przekazania informacji dotyczących naboru i/lub zawarcia umowy o partycypacji;
- 4) nie stawił się w terminie i miejscu wyznaczonym do zawarcia umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ani nie poinformował, o braku możliwości stawienia się w tym terminie.

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

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

3. W przypadku rezygnacji lub wykreślenia najemcy umieszczonego na liście najemców z zawarcia umowy najmu mieszkania, listą najemców objęty zostanie kolejny kandydat, który uzyskał najwyższą liczbę punktów.

Rozdział 6. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji

§ 9. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 5-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7. Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Romanowski

Uzasadnienie

Gmina Przytoczna zawarła z Inwestorem Lubuski SIM Sp. z o.o. umowę, w której określony został udział gminy w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem. Inwestycja jest realizowana przy wykorzystaniu finansowania z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego. W ramach inwestycji powstaje budynek mieszkalny zawierający 30 mieszkań. Budynek jest w trakcie budowy a jego zasiedlenie przewiduje się w grudniu 2025 roku.

Uchwała została sporządzona na podstawie art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania i określa zasady przeprowadzenia naboru i oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych. Uchwała zawiera kryteria pierwszeństwa, które między innymi dają preferencje rodzinom wielodzietnym oraz mieszkańcom gminy.

Podjęcie tej uchwały umożliwi najemcom mieszkań w nowo wbudowanych budynkach na terenie Gminy Przytoczna skorzystanie z dopłaty do czynszu, o której mowa w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.