

Projekt

z dnia 10 września 2025 r.

zatwierdzony przez *Jacek Kosmala*

BURMISTRZ NIDZICY

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY**

z dnia 2025 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN - Północ Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie, na działce nr 76/12w miejscowości Nidzica, gm. Nidzica

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 2025 poz.1153) oraz art. 8 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjąć zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN - Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie, na działce nr 76/12 w miejscowości Nidzica, gm. Nidzica, w tym: dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art.11 ust.2 ustawy dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a tejże ustawy oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązkowej kaucji w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jacek Zieliński

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Pozyskiwania Środków Pomocowych,
Rozwoju i Komunikacji Społecznej

Ewa Wadecka

INSPEKTOR
ds. komunikacji społecznej
i sprawozdawczości

Andrzej Mateusz Kamiński

Sprawa nr 10/2025
Andrzej - puz
11.09.2025 r.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN - Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie, na działce nr 76/12 w miejscowości Nidzica, gm. Nidzica.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Załącznik do uchwały określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania (lokalu mieszkalnego) w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN - Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie, na działce nr 76/12 w miejscowości Nidzica, gm. Nidzica, w tym: dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a tejże ustawy oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązkowej kaucji.

§ 2. Ileć w załączniku do uchwały jest mowa o:

- 1) Ustawa - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 506);
- 2) Gmina - należy przez to rozumieć Gminę Nidzica;
- 3) Umowa najmu - należy przez to rozumieć umowę najmu mieszkania, o której mowa w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 4) Wniosek - należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu;
- 5) Wnioskodawca - należy przez to rozumieć osobę składającą wniosek o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN - Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie;
- 6) Kryterium pierwszeństwa - należy przez to rozumieć dodatkowy warunek przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, o którym mowa w art. 7a ustawy;
- 7) Dodatkowe kryteria pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mieszkania, w rozumieniu art. 8 ust. 2 i 3 ustawy;
- 8) Dziecko – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 15a ust 3 pkt 3 ustawy o SIM w związku z treścią art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, to jest:
 - a) małoletnie dziecko,
 - b) dziecko bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymuje zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,
 - c) dziecko do ukończenia przez nie 25. roku życia, uczące się w szkole lub kolegium pracowników służb społecznych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. - Prawo oświatowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 737 z późn. zm.), przepisach o szkolnictwie wyższym i nauce lub przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe obowiązujących w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i inne związki wyznaniowe na podstawie umów międzynarodowych i przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych;
- 9) Gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
- 10) Najemca - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy.

Rozdział 2.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym ich ocena

§ 3. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków zostanie opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nidzicy oraz przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nidzicy.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami będą przyjmowane w terminie 45 dni od daty ogłoszenia o naborze, w biurze podawczym Urzędu Miejskiego w Nidzicy, ul. Plac Wolności 1, 13-100 Nidzica bądź korespondencyjnie na adres: Urząd Miejskiego w Nidzicy, ul. Plac Wolności 1, 13-100 Nidzica. W przypadku korespondencyjnego złożenia wniosku, o zachowaniu terminu decyduje data nadania przesyłki zawierającej wniosek.

3. Formularz wniosku będzie dostępny w wersji papierowej w biurze podawczym Urzędu Miejskiego w Nidzicy oraz w wersji elektronicznej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nidzica: <https://bip.nidzica.pl/>

4. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu jest złożenie przez Wnioskodawcę wniosku o zawarcie umowy najmu, zgodnie z zasadami wskazanymi w ogłoszeniu o naborze, w terminie określonym w ust. 2. Jednocześnie ze złożeniem wniosku Wnioskodawca zobowiązany jest dostarczyć deklaracje, oświadczenia i dokumenty umożliwiające weryfikację wniosku i dokonanie oceny punktowej.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności wpływu z oznaczeniem daty.

6. Wnioskodawca wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania (osoby wchodzące w skład jego gospodarstwa domowego) mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu. Weryfikacji spełniania warunków, o których mowa w § 4 i § 5 załącznika do uchwały podlega wnioskodawca oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

7. Wnioski złożone po terminie, o którym mowa w ust. 2 nie będą podlegały rozpatrzeniu.

8. W przypadku braków formalnych Wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Wniosek nieuzupełniony w terminie o dokumenty i oświadczenia potwierdzające okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 2 pozostawia się bez rozpatrzenia. Natomiast niezłożenie w terminie dokumentów i oświadczeń potwierdzających okoliczności, o których mowa w § 4 ust. 2 będzie skutkować nieprzyznaniem punktów za spełnianie kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa.

9. Wnioski osób niespełniających warunków określonych w § 5 ust. 2 załącznika do uchwały nie podlegają dalszemu rozpatrzeniu.

10. Wniosek będzie rozpatrywany z uwzględnieniem rodzaju lokalu mieszkalnego wskazanego przez wnioskodawcę. Rodzaje lokali mieszkalnych zostaną wskazane w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust.1. W przypadku braku możliwości przydzielenia Wnioskodawcy wnioskowanego preferowanego lokalu, z uwagi na uzyskaną niższą ocenę punktową ustaloną na podstawie kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa, istnieje możliwość przydzielenia kolejnego lokalu wskazanego we wniosku.

11. Po rozpatrzeniu wniosków zostanie sporządzona i przekazana do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN - Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie lista najemców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Wpisanie na listę najemców nie daje podstawy do roszczenia wobec Spółki o zawarcie umowy najmu.

12. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z udziału w naborze, wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia Gminie w formie pisemnej oświadczenia o rezygnacji.

13. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze w miejsce rezygnującego wnioskodawcy wpisuje się osobę znajdującą się na kolejnej pozycji na liście najemców.

14. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 12 może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

§ 4. 1. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu, spełniające warunki określone w § 5 ust. 2 podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryterium pierwszeństwa i dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa. Listę najemców sporządza się w sposób określony w art. 11 ust. 3 ustawy. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji o których mowa w ust. 2. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o pierwszeństwie wpisu na listę najemców decyduje niższa wysokość wykazanego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przy ubieganiu się o zawarcie umowy najmu.

2. Ustala się kryterium pierwszeństwa i dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów, o którym mowa w § 2 pkt 5 załącznika do uchwały. Osoby, zakwalifikowane do zawarcia umowy, podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa zgodnie z poniższą tabelą:

L.p.	Kryterium	Liczba punktów
„Kryterium pierwszeństwa”, o którym mowa w art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania		
1.	Posiadanie wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku Bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.	1
Dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania		
1.	Żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego, jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem by lub jest local mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie jest Właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny	10
2.	Osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych	5
3.	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	5
4.	Najemca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego Jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był local mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal	5
5.	W gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko	3 pkt za każde dziecko
6.	Najemca ukończył 65 lat	1
Dodatkowe inne kryteria pierwszeństwa, o których mowa w art. 8 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania		
1.	Osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego Wnioskodawcy, na dzień złożenia wniosku są zameldowane na terenie gminy Nidzica	5 za każdą osobę
2.	Osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego Wnioskodawcy, rozliczają podatek dochodowy (PIT) -za rok poprzedzający złożenie wniosku- w Urzędzie Skarbowym w Nidzicy a jako miejsce zamieszkania wskazują Gminę Nidzica	5 za każdą osobę

3. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w ust. 2 wymaga dołączenia przez Wnioskodawcę do wniosku o zawarcie umowy najmu, dokumentów lub oświadczeń potwierdzających ich spełnienie. Wykazanie spełnienia kryteriów spoczywa na Wnioskodawcy. Dokumenty oraz oświadczenia potwierdzające spełnienie kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa dotyczących wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Składający dokumenty oraz oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nich klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.” Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

4. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Burmistrz Nidzicy może ogłosić dodatkowy nabór wniosków o najem, na zasadach określonych w załączniku do uchwały.

Projekt

Rozdział 3.

Maksymalna wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu

§ 5. 1. Za potwierdzenie posiadania zdolności czynszowej uznaje się wpłatę przez najemcę przed zawarciem umowy najmu obowiązkowej kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej stanowi kwotę 200zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Określa się maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przy ubieganiu się o najem lokalu mieszkalnego w ten sposób, że średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza limitów wskazanych w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 08 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 304).

Uzasadnienie

Celem niniejszej uchwały jest określenie szczegółowych zasad, trybu oraz kryteriów przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, które powstaną w ramach inwestycji realizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową (SIM). Uchwała ma na celu zapewnienie przejrzystości, równego dostępu oraz sprawiedliwego rozdziału lokali mieszkalnych zgodnie z ustalonymi kryteriami społecznymi i dochodowymi. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa stanowi instrument wspierający budowę dostępnych lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem dla gospodarstw domowych, które z jednej strony nie kwalifikują się do uzyskania lokalu socjalnego, z drugiej zaś nie mają zdolności kredytowej na zakup mieszkania na rynku komercyjnym.

Uchwała określa m.in.:

- a) szczegółowe kryteria dochodowe oraz preferencyjne kryteria społeczne, jakie muszą spełniać wnioskodawcy,
- b) tryb ogłaszania i przeprowadzania naboru wniosków,
- c) sposób oceny wniosków oraz weryfikacji danych podanych przez wnioskodawców,
- d) zasady tworzenia listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu.

Podjęcie uchwały jest niezbędne dla zapewnienia skutecznej realizacji polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym oraz dla efektywnego wdrożenia inwestycji mieszkaniowej w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, której realizacja przyczyni się do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców. Regulacje zapewnią sprawne, transparentne i zgodne z prawem przeprowadzenie procesu naboru wniosków oraz posłużą do efektywnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych.

INSPEKTOR
ds. komunikacji społecznej
i sprawozdawczości

Andrzej Mateusz Kamiński