

Projekt

z dnia 19 maja 2026 r.

zatwierdzony przez *Jurek Kosmala*

BURMISTRZ NIDZICY

**UCHWAŁA NR *10*
RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY**

z dnia 2026 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.

§ 4. Uchyła się uchwałę Nr XIX/242/2025 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 25 września 2025 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jacek Zieliński

Sporyda!

INSPEKTOR
ds. komunikacji społecznej
i sprawozdawczości

Andrzej Mateusz Kamiński

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Pozyskiwania Środków Pomocowych,
Rozwoju i Komunikacji Społecznej

Ewa Wadecka

Projekt

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Loyat-Borowa
RADA PRAWNY

Strona 1

Załącznik do uchwały Nr.....
Rady.....Załącznik do
uchwały nr Rady Miejskiej w Nidzicyz dnia 2026 r.
z dnia.....

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, obręb m. Nidzica 6, gm. Nidzica.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejszy 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 obręb m. Nidzica 6, 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 te same ustawy oraz maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i obowiązkowej kaucji.

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

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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. ze zm.);
- 2) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Nidzica;
- 3) Umowie 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) Wniosku - należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu;
- 5) Wnioskodawcy - 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) Dodatkowych kryteriach 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) Dziecku – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 15a ust 3 pkt 3 Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 z późn. zm.). 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2628);
- 9) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
- 10) Najemcy - 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, Plac Wolności 1, 13-100 Nidzica bądź korespondencyjnie na adres: Urząd Miejski w Nidzicy, Plac Wolności 1. 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 internetowej WWW.nidzica.pl.

4. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu w terminie określonym w ust. 2. Jednocześnie ze złożeniem wniosku osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (dalej: wnioskodawca) zobowiązana 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 niniejszego załącznika do uchwały podlega wnioskodawca oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

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

8. W przypadku braków formalnych wniosku, osoba składająca wniosek zostanie wezwana 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 skutkowało nieprzyznaniem punktów za spełnianie kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa.
9. Wnioski osób niespełniających warunków określonych w § 5 ust. 2 niniejszego załącznika do uchwały nie podlegają dalszemu rozpatrzeniu.
10. Wniosek będzie rozpatrywany z uwzględnieniem rodzaju lokalu mieszkalnego wskazanego przez wnioskodawcę.
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 rozszereżenia 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.

§ 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. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o pierwszeństwie wpisu na listę najemców decyduje data złożenia wniosku.

2. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa oraz liczbę punktów za te kryteria:

„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 przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – 120 punktów.;

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

2) wnioskodawca ani żadna osoba wchodząca w skład jego 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 był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny – 5 punktów;

3) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – 40 punktów: + 5 punktów za każde kolejne dziecko

4) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w Ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – 15 punktów;

5) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy lub wnioskodawca legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w Ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – 15 punktów;

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

6) wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego jest aktualnie najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu lokalu zawartej z Gminą oraz opróżnienia lokalu najmowanego od Gminy w terminie do dnia zawarcia umowy najmu ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN-Północ Sp. z o.o. – 120 punktów;

7) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedna osoba starsza w rozumieniu art.4 pkt 1 Ustawy z dnia 11 września 2015 roku o osobach starszych – 30 punktów;

8) wnioskodawca zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia lub kontynuowania pracy na terenie Gminy Nidzica – 5 punktów;

9) wnioskodawca lub osoby wchodzące w skład jego gospodarstwa domowego, które rozliczają podatek dochodowy (PIT) w Urzędzie Skarbowym w Nidzicy i jako miejsce zamieszkania wskazują Gminę Nidzica – po 5 punktów na osobę

3. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 2 powyżej spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

4. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Burmistrz Nidzicy może ogłosić dodatkowe nabory wniosków o najem, na zasadach określonych w Uchwale.

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, istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej nie może być wyższa niż 20.000,00 zł.

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 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t. j.: Dz. U. z 2026 r. poz. 511 ze zm.).

3. Przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 2 uwzględnia się:

1) wszystkie dochody jak w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1335 ze zm.);

2) dochód gospodarstwa domowego osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku;

3) jeśli wniosek składany będzie w roku poprzedzającym zawarcie umowy najmu, warunek dochodowy o którym mowa w ust. 2 musi być spełniony również w roku poprzedzającym rok, w którym będzie zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego.

W ramach inwestycji realizowanych przy pomocy państwa określonej w Ustawie, istnieje możliwość skorzystania przez najemców lokali z programu dopłat do czynszu realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych w Ustawie. Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego budowanego w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Wyborskiej w Nidzicy przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Północ” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie. Mając powyższe na uwadze przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Uzasadnienie

do projektu uchwały 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 76/12 obręb m. Nidzica 6, gm. Nidzica

Niniejsza uchwała stanowi fundament realizacji polityki mieszkaniowej gminy Nidzica w ramach współpracy ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN Północ Sp. z o. o. w Olsztynie. Inwestycje realizowane przez SIM stanowią odpowiedź na potrzeby osób o umiarkowanych dochodach, które nie posiadają zdolności kredytowej na zakup mieszkania na rynku komercyjnym a jednocześnie przekraczają progi uprawniające do najmu lokali socjalnych lub komunalnych. Ustawodawca wymaga, aby Rada Miejska w Nidzicy w drodze uchwały określiła zasady naboru zapewniające transparentność procesu wyboru przyszłych najemców. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506 ze zm.), Rada Miejska w Nidzicy określa w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN- Północ Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie na działce nr 76/12 obręb m. Nidzica 6, gm. Nidzica. Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego budowanego w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Wyborskiej w Nidzicy przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Północ” Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie. Inwestycje SIM są realizowane przy udziale środków z Funduszu Dopłat obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Gmina Nidzica, która korzysta z tych środków ma obowiązek określić w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru najemców. Należy zaznaczyć, że niniejsza uchwała musi uwzględniać także kryteria ustawowe. Podjęcie uchwały 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 76/12 obręb m. Nidzica 6, gm. Nidzica umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób z terenu gminy Nidzica, zatrzymanie młodych mieszkańców w gminie Nidzica oraz poprawę standardu życia mieszkańców gminy Nidzica przez dostęp do nowoczesnego budownictwa o umiarkowanym czynszu. Mając powyższe na uwadze przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ NIDZICY

Jacek Kosmala