

Uchwała Nr XXVI/172/2026

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 30 marca 2026 r.

w sprawie zasad przeprowadzenia 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 22d ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 pkt 2 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 zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji pobieranej w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN-Wielkopolska” Sp. z o.o. na terenie Gminy Krobia, polegającej na wybudowaniu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stanisława Fenrycha w Pudliszkach, na działce oznaczonej ewidencyjnie numerem 315/57, obręb Pudliszki, przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i wsparcia z funduszy rządowych (w tym z planu rozwojowego), Unii Europejskiej, z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

§2. Definicje

Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Krobia;
- 2) **Urzędzie** - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Krobi, ul. Rynek 1;
- 3) **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „SIM KZN – Wielkopolska” Sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu;
- 4) **ustawie o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.);
- 5) **dolnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o dodatkach mieszkaniowych, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, przekraczający:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 32%,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 27%,

przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku;

6) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę/osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą.

§3. Zasady przeprowadzania naboru wniosków:

1. Ogłoszenie o naborze i terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, wraz z formularzem wniosku i wymaganymi dokumentami zostanie zamieszczone na stronie internetowej www.krobia.pl, Biuletynie Informacji Publicznej <https://krobia.biuletyn.net/> oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu.
2. Wnioski przyjmowane są przez okres 30 dni od dnia następnego od opublikowania ogłoszenia o naborze.
3. Wnioskodawca jest zobowiązany do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jedno- lub dwupokojowego spośród udostępnionej puli mieszkań wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi spełnianie kryteriów kwalifikacji. We wniosku Wnioskodawca może wskazać oznaczenie lokalu mieszkalnego albo preferencje dotyczące lokalu inne niż liczba pokoi, które mogą zostać uwzględnione w ramach dokonywanego przydziału. Wnioskodawca może we wniosku wskazać 1-3 preferencje.
4. Wypełniony wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami należy złożyć w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze, zgodnie z ust. 2, w siedzibie Urzędu lub przesłać pocztą tradycyjną lub za pomocą systemu e-Doręczenia na adres Urzędu (decyduje data wpływu wniosku do siedziby Urzędu).
5. Wnioski będą ewidencjonowane i rozpatrywane według kolejności ich wpływu, oznaczane datą i godziną wpływu.
6. W przypadku braków formalnych we wniosku lub załącznikach - wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 7 dni (decyduje data wpływu uzupełnienia wniosku do siedziby Urzędu). Wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpoznania.
7. Wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania osoby, która posiada tytuł prawny do lokalu położonego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej bez oświadczenia, że do dnia podpisania umowy najmu lokalu wybędzie się posiadanego tytułu prawnego pozostawia się bez rozpatrzenia. Zapis ten odnosi się także do osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania, posiadającej tytuł prawny do lokalu położonego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

8. Wnioski złożone po terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze nie podlegają rozpatrzeniu.
9. Osoby znajdujące się we wspólnym gospodarstwie domowym, w skład którego wchodzi wnioskodawca i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania mogą złożyć jeden wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania. W razie złożenia więcej niż jednego wniosku o zawarcie umowy najmu mieszkania, zawierającego zgłoszenia tych samych osób, rozpoznaniu podlega wniosek złożony najwcześniej.
10. Określa się następujące kryterium uprawniające do ubiegania się o najem lokalu:
- posiadanie dochodów przekraczających dolny limit dochodowy. Wnioskodawca posiada zdolność czynszową o ile dochody jego gospodarstwa przekroczą dolny limit dochodowy.
11. Jeżeli kryteria dochodowe (dolny limit dochodowy oraz dochód kwalifikujący do najmu zgodnie z art. 22d ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu) spełnia więcej niż jeden wnioskodawca, wówczas stosuje się kryteria oceny punktowej, ustalone w § 4.

§ 4. Kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzenia oceny punktowej

1. Wnioski podlegają ocenie w oparciu o kryterium pierwszeństwa i wszystkie dodatkowe kryteria pierwszeństwa ustalone w niniejszej uchwale.
2. Za spełnienie poszczególnych kryteriów pierwszeństwa wnioskodawca otrzymuje wskazaną w niniejszej uchwale liczbę punktów. Punkty za poszczególne kryteria są sumowane.
3. Dla kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. ustala się liczbę **30 pkt**.
4. Wybiera się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznanych im punktów:
 - 1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – **2 pkt za każde dziecko, nie więcej niż 6 pkt**;
 - 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – **30 pkt za każdy taki lokal**;
 - 3) najemca ukończył 65 lat - **2 pkt**;
 - 4) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 44) – **1 pkt za każdą taką osobę w gospodarstwie domowym**;

5) 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 – **1 pkt za każdą taką osobę w gospodarstwie domowym.**

5. Określa się następujące inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa:

- 1) najemca w wieku od 60 lat (ukończone) do 65 lat (nieukończone) – **1 pkt;**
- 2) 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” – **2 pkt;**
- 3) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy i w ostatnim roku rozliczył podatek dochodowy w Urzędzie Skarbowym w Gostyniu ze wskazaniem adresu zamieszkania na terenie Gminy lub prowadzi działalność rolniczą lub pracuje w gospodarstwie rolnym i podlega ubezpieczeniu społecznemu rolników na podstawie zaświadczenia Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego ze wskazaniem w nim adresu zamieszkania na terenie Gminy – **4 pkt;**
- 4) wnioskodawca jest zatrudniony na terenie Gminy co najmniej 3 miesiące przed miesiącem ogłoszenia naboru wniosków na czas nieokreślony lub prowadzi działalność gospodarczą lub prowadzi działalność rolniczą, lub pracuje w gospodarstwie rolnym z siedzibą na terenie Gminy od co najmniej 3 miesięcy przed miesiącem ogłoszenia naboru wniosków – **1 pkt.**

§ 5. Wykazanie okoliczności i spełnienia kryteriów, o których mowa w § 4, spoczywa na wnioskodawcy, na podstawie oświadczeń i dokumentów.

§ 6. Lista najemców

1. Złożone wnioski podlegają ocenie formalnej pod względem terminu wpływu, kompletności i poprawności oraz spełnienia kryteriów określonych w ustawie o finansowym wsparciu, których niespełnienie powoduje odrzucenie wniosku. Wnioski rozpatruje Komisja.
2. Po spełnieniu warunków oceny formalnej wniosku dokonuje się oceny punktowej, zgodnie z kryteriami pierwszeństwa i zasadami wskazanymi w § 4.
3. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych wnioskodawcy, w oparciu o kryteria określone w § 4.
4. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców takiej samej liczby punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku o zawarcie umowy najmu mieszkania do Urzędu.
5. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryterium pierwszeństwa i dodatkowe kryteria pierwszeństwa będzie większa niż dostępna liczba lokali, lista najemców będzie zawierać pozycje rezerwowe (lista rezerwowa).
8. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby wnioskodawców umieszczonych na liście najemców, Gmina może ogłosić nabór uzupełniający.

§ 7. Rezygnacja z ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania

1. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o przydział lokalu, wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia w Urzędzie pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

2. Rezygnacja skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania, o ile następuje przed zakwalifikowaniem wnioskodawcy do wpisu na „listę najemców”.

§ 8. Kaucja

Stosownie do art. 7 ust. 1 pkt 2 i 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania ustala się wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu do SIM, w maksymalnej wysokości:

- 1) do 2 600,00 złotych w odniesieniu do najmu lokalu o powierzchni do 40 m² ;
- 2) do 3 500,00 złotych w odniesieniu do najmu lokalu o powierzchni od 40 do 50 m².

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Krobi
Marcin Duda

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVI/¹⁷²..... /2026

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 30 marca 2026 r.

w sprawie zasad przeprowadzenia 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

Gmina Krobia przystąpiła w marcu 2022 roku do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu w celu budowy mieszkań na wynajem zlokalizowanych przy ul. Fenrycha w Pudliszkach.

Przedsięwzięcie jest realizowane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2025 roku, poz. 1273) oraz ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.).

Zgodnie natomiast 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 poz. 506) Rada Miejska określa w drodze uchwały m. in. zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, zasady przeprowadzenia oceny punktowej, dodatkowe kryteria pierwszeństwa, a także maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji.

W celu zapewnienia finansowania części kosztów przedsięwzięcia Gmina Krobia wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego o bezzwrotne środki z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Finansowanie pozyskane przez Gminę podlega wniesieniu do Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN - Wielkopolska” sp. z o. o. w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, w zamian za obejmowane przez Gminę udziały.

Z uwagi na fakt, że Gmina Krobia skorzysta z finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, zachodzi 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.). Warunkiem przyznania i wypłaty środków z Funduszu Dopłat jest przyjęcie przez Gminę Krobia zasad i kryteriów naboru wniosków o przydział lokali mieszkalnych, powstałych w ramach przedsięwzięcia, uwzględniających potrzeby społeczności lokalnej, ich sytuację rodzinną, życiową i majątkową, a także umożliwiających Gminie realizowanie zadania własnego obejmującego gminne budownictwo mieszkaniowe.

Skutkiem ubiegania się o dofinansowanie przedsięwzięcia środkami z planu rozwojowego jest, zgodnie z brzmieniem art. 22d ustawy o finansowym wsparciu, przyjęcie kryterium średniego dochodu wszystkich wnioskujących o dany lokal, które wprost wyłącza zasady określone w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304). Kryterium przydziału o najem lokalu jest średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu, który to średni dochód będzie niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu. W sytuacji korzystania z bezzwrotnych środków z planu rozwojowego osoba ubiegająca się o najem (wnioskodawca) nie może posiadać tytułu do lokalu na terenie całego kraju, a nie tylko na terenie danej gminy. Ponadto w przypadku korzystania z takiego wsparcia oprócz kryteriów pierwszeństwa można zastosować również kryteria oceny wniosków, które mają zastosowanie po ustaleniu dochodu niższego niż średni dochód osób ubiegających się o najem – art. 22d ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304).

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Sporządziła:

Barbara Kończak

Z up. Burmistrza Krobi

Marcin Krzyżostaniak
Zastępca Burmistrza