

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY LUBAWA
z dnia 2026 r.

w sprawie zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenie dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN – Warmia i Mazury Sp. z o. o.

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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 8 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) Rada Gminy Lubawa uchwala, co następuje:

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Ustala się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określa dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, a także wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu dla lokali mieszkalnych budowanych w miejscowości Kazanice, gmina Lubawa w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN – Warmia i Mazury Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynku.
2. Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokości kaucji zabezpieczającej umowę najmu w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN – Warmia i Mazury Sp. z o. o. określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenie praw do zawarcia umowy najmu.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami, zgodnie z niniejszą uchwałą.
2. Kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa przy prowadzeniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubawa
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Przewodniczący Rady Gminy Lubawa
Jan Laskowski

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
Marek Duchowski

Uzasadnienie

Do uchwały w sprawie zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenie dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN – Warmia i Mazury Sp. z o. o.

Podjęcie niniejszej uchwały jest związane z realizacją na terenie Gminy Lubawa inwestycji mieszkaniowej w miejscowości Kazanice, prowadzonej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynku, w ramach systemu społecznych inicjatyw mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, rada gminy określa w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady oceny punktowej. Ustalenie tych zasad stanowi warunek prawidłowego i przejrzystego przeprowadzenia procedury kwalifikacyjnej przyszłych najemców lokali mieszkalnych budowanych w formule SIM.

Podjęcie uchwały jest niezbędne dla umożliwienia przeprowadzenia naboru wniosków, sporządzenia listy najemców oraz zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych po zakończeniu realizacji inwestycji.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokości kaucji zabezpieczającej umowę najmu dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN – Warmia i Mazury Sp. z o. o.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej dla kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokości kaucji zabezpieczającej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez SIM KZN Warmia i Mazury Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynku.

§ 2. Ilekroć w uchwale 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 (Dz. u. z 2024 r., poz. 506)
2. ustawą o SIM – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1440 z późn. zm.);
3. ustawą 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);
4. Gminą – należy przez to rozumieć Gminę Wiejską Lubawa;
5. Urząd – Urząd Gminy Lubawa z siedzibą Fijewo 73, 14-260 Lubawa;
6. Inwestor – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN – Warmia i Mazury Sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynku;
7. Wnioskodawca – należy przez to rozumieć osobę składającą wniosek o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Inwestora;
8. kryterium pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryterium wyboru osób w rozumieniu art. 7a ustawy to jest: posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka wystawiona do dnia 23 października 1990 r.;
9. dodatkowe kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, określone w niniejszej uchwale na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy;
10. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2628) 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;

11. gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nimi zamieszkującymi;
12. najemca – należy przez to rozumieć najemcę będącego stroną umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania.

Rozdział 2.

Tryb, zasady oraz warunki ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu. Zasady przeprowadzania naboru wniosków

- § 3. 1. Ogłoszenie o rozpoczęciu naboru wniosków, sposobie ich składania oraz terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, jak również formularze wniosków zostaną opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Lubawa oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Lubawa
2. Formularze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego udostępnione zostaną na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Lubawa oraz w formie papierowej dostępnej w siedzibie Urzędu.
 3. Wnioskodawca składa wniosek zgodnie z zasadami wskazanymi w ogłoszeniu o naborze wraz z dokumentami i oświadczeniami potwierdzającymi spełnienie kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa określonych w Rozdziale 3, dotyczących wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, określonym w ogłoszeniu o naborze.
 4. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności wpływu z oznaczeniem daty i godziny.
 5. Niezłożenie przez Wnioskodawcę wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie wyznaczonym przez Urząd, skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.
 6. Dokumenty oraz oświadczenie, o których mowa w ust. 3, 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.
 7. Wniosek o zawarcie umowy najmu będzie rozpatrywany z uwzględnieniem typu lokalu mieszkalnego wskazanego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu we wniosku, o którym mowa w ust. 2. Typy lokali mieszkalnych zostaną wskazane w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1.
 8. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu. O najem lokalu mieszkalnego może ubiegać się osoba, która spełnia warunki określone w Ustawie o finansowym wsparciu, to jest:
 - 1) art. 22d ust. 4 - osoba ta oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 2) art. 7a ust. 1, pkt 2 - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.

Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy o SIM. Osoba fizyczna, o której mowa powyżej, składa Gminie deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

Jeśli wniosek składany będzie w roku poprzedzającym zawarcie umowy najmu, warunek dochodowy o którym mowa w ust. 9 pkt 2 musi być spełniony również w roku poprzedzającym rok, w którym będzie zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego.

9. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym wnioskowi, zgodnie z zasadami punktacji o których mowa w §4 ust. 1. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o pierwszeństwie decyduje data złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

10. Po rozpatrzeniu wniosków zostanie sporządzona i przekazana do SIM lista najemców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

11. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z udziału w naborze, wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia Gminie pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

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

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

Rozdział 3.

Kryterium pierwszeństwa, dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej.

§ 4. 1. Ustala się kryterium pierwszeństwa i dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów. 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.	5
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 przysuguje 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	20
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	20
3.	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	15
4.	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	15

5.	Najemca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal	15
6.	Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta	15
7.	Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania	15
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.	Wnioskodawcą jest osoba pełnoletnia, która na dzień złożenia wniosku zamieszkuje na terenie Gminy Wiejskiej Lubawa	15
2.	Wnioskodawcą jest osoba, która rozlicza podatek dochodowy (PIT) w Urzędzie Skarbowym w Iławie i jako miejsce zamieszkania wskazuje Gminę Wiejską Lubawa	20
3.	W skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych	15
4.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba usamodzielniona opuszczająca pieczę zastępczą, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo wychowawczą lub placówkę opiekuńczo-terapeutyczną	15
5.	Osoba, która zadeklaruję przystąpienie do zawarcia umowy partycypacyjnej w kosztach budowy lokalu: od 10% - do 30%	od 20 do 40 w zależności od zadeklarowanej wysokości partycypacji
6.	W gospodarstwie domowym Wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko uczęszczające do klubu dziecięcego, przedszkola lub szkoły położonej na terenie gminy Lubawa	15
7.	W gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko	po 5 punktów za każde dziecko
8.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która nie przekroczyła 30 roku życia	10

9.	W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła 60 lat	10
----	---	----

2. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w ust. 1 wymaga dołączenia przez Wnioskodawcę do wniosku o zawarcie umowy najmu, dokumentów lub oświadczeń potwierdzających ich spełnienie. Wykazanie spełnienia kryteriów spoczywa na Wnioskodawcy.

§ 5. Zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r., poz. 1440) najemca zobowiązany jest przed zawarciem umowy najmu wpłacić obowiązkową kaucję na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu najmu danego lokalu, obliczoną według stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.