

Uchwała Nr XXXII/178/2026
Rady Gminy i Miasta Szadek
z dnia 29 kwietnia 2026 roku

w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla lokali mieszkalnych położonych w inwestycji realizowanej w Szadku na działce nr 276, położonej w obrębie 10 Szadek Miasto na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN Reymontowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436; z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 7a i 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) Rada Gminy i Miasta Szadek uchwala się, co następuje:

§ 1. Przedmiot uchwały.

1. Uchwała określa kryteria i zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, przeznaczonego do wynajmu, znajdującego się w budynkach, które zostaną wybudowane w ramach inwestycji zlokalizowanej w Szadku na działce nr 276 położonej w obrębie 10 Szadek Miasto, realizowanej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN Reymontowski sp. z o. o., na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 2. Słowniczek.

1. Ilekroć w zasadach jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Szadek;
- 3) gospodarstwie domowym — należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego (oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania) wybudowanego w inwestycji w Gminie i Miasto Szadek realizowanej na zasadach określonych w Ustawie o SIM przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN Reymontowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 4) kaucji — należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, istniejących w dniu opróżnienia lokalu;
- 5) kryteriach pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa w rozumieniu 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);

- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany w Gminie i Miasto Szadek przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN Reymontowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, co do którego Gminie przysługuje prawo wskazania najemcy;
- 7) najemcy — należy przez to rozumieć osobę, która zawarta z SIM umowę najmu lokalu mieszkalnego;
- 8) SIM — należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Reymontowski Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 680, 1077);
- 10) ustawie o SIM — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2026 r. poz. 39).

§ 3. Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej.

1. Ustala się kryterium pierwszeństwa w postaci posiadania przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. przyznając za spełnianie tego kryterium – **20 punktów**.

2. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznawanych im punktów:

- 1) osoby wychowującej przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art.7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi – **5 punktów za każde dziecko, z zastrzeżeniem, że maksymalna liczba punktów do uzyskania to 15;**
- 2) osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które zobowiążą się do rozwiązania umowy i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę - **10 punktów;**
- 3) rodziny z dzieckiem posiadającym:
 - a) 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” (Dz. U. z 2020 r. poz. 1329),
 - b) lub orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia — orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 205 r. poz. 913) – **10 punktów;**
- 4) wnioskodawca na dzień złożenia wniosku ukończył 65 lat – **10 punktów;**

- 5) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba usamodzielniona opuszczająca pieczę zastępczą, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo wychowawczą lub placówkę opiekuńczo-terapeutyczną – **5 punktów**;
- 6) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która rozlicza się od 3 lat z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym właściwym dla Gminy i Miasta Szadek i w deklaracji podatkowej za ostatnie lata rozliczeniowe wskazała Gminę i Miasto Szadek jako miejsce zamieszkania – **15 punktów**;
- 7) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego znajdującego się na terenie Gminy i Miasta Szadek 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 – **15 punktów**;
- 8) osoba, która zadeklaruje przystąpienie do zawarcia umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu – **10 punktów**.

3. Pełnoletnie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania podlegają weryfikacji na takich samych zasadach jak wnioskodawca.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do wykazania, poprzez złożenie do wniosku niżej wymienionych dokumentów i oświadczeń, że spełnia kryteria pierwszeństwa:

- 1) deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim;
- 2) zaświadczeń właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych w roku poprzednim przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania;
- 3) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy i Miasta Szadek;
- 4) dokumentów, zaświadczeń i oświadczeń potwierdzających spełnienie kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2.

5. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu, dołączająca do wniosku kopie dokumentów zobowiązana jest do przedstawienia ich oryginałów do wglądu.

§ 4. Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu.

1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i formularzem wniosku publikuje się w BIP Urzędu Gminy i Miasta Szadek, na stronie Gminy i Miasta Szadek oraz w formie papierowej dostępnej w siedzibie Urzędu.

2. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu składa w Urzędzie Gminy i Miasta

Szadek wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z wymaganymi załącznikami w sposób i w miejscu określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1.

3. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.

4. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu ewidencjonuje się z uwzględnieniem daty i kolejności ich wpływu. Wnioski obejmować będą również wskazanie przez osobę zainteresowaną preferencji co do liczby izb mieszkania oraz o usytuowaniu na określonym piętrze o jakie wnioskuje.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu podlegają weryfikacji formalnej w oparciu o dokumenty i dane dotyczące wszystkich wskazanych w nich osób.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rozpatruje się oraz poddaje się ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, o których mowa w § 3.

7. W przypadku braków formalnych we wniosku wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania. Nieuzupełniony w terminie wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

8. Wykazanie okoliczności stanowiących podstawę do naliczenia punktacji w oparciu o kryteria pierwszeństwa, o których mowa w § 3, spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

9. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu sporządza się listę wniosków, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmującą imiona i nazwiska wnioskodawców, zwaną dalej listą najemców.

10. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców takiej samej liczby punktów, o pierwszeństwie decyduje kolejność złożenia wniosku.

11. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru jest większa niż planowana liczba lokali, tworzy się listę rezerwową.

12. Lista najemców wraz z listą rezerwową zostanie przekazana do SIM, który na jej podstawie dokonana przydziału lokali oraz podpisze umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu stosownie do treści art. 29a ustawy o SIM, zwaną dalej umową o partycypacji.

13. Wnioskodawca z tytułu wpisania na listę najemców nie nabywa roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

14. Z listy najemców zostanie wykreślona osoba, która:

- 1) złożyła we wniosku lub innych dokumentach wymagane w procesie naboru nieprawdziwe oświadczenia;
- 2) oświadczyła o rezygnacji z udziału w naborze;
- 3) nie odpowiada na próby skontaktowania się w celu przekazania informacji dotyczących naboru i umowy o partycypacji; nie stawiała się w miejscu i czasie wskazanym dla zawarcia umowy o partycypację lub pomimo stawiennictwa odmówiła zawarcia umowy o partycypację.

§ 5. Zawarcie umowy najmu.

1. Najemcą lokalu może zostać wnioskodawca, który spełnia ustawowe kryteria określone w ustawie oraz w ustawie o SIM to jest:

- 1) w dniu objęcia lokalu, ani on ani osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy i Miasta Szadek, jednakże w przypadku posiadania przez wskazane osoby tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego poza Miastem Szadek, wnioskodawca może zostać najemcą lokalu tylko jeżeli zmiana jego miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez wnioskodawcę lub inną osobę z gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się lokal;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego nie przekroczy wartości określonych w art. 7a ust. 1 ustawy oraz w art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy o SIM;
- 3) w przypadku, gdy inwestycja realizowana będzie z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy, średni dochód w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć wartości określonych w art. 7a ust. 1 ustawy.

§ 6. Wysokość obowiązującej kaucji.

1. Potwierdzeniem zdolności czynszowej najemcy będzie wpłacenie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali.

2. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 7. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Szadek.

§ 8. Wejście w życie.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady

Janina Ogińska