

Projekt

z dnia 5 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVII/179/2026
RADY MIEJSKIEJ W TUCZNIE**

z dnia 5 marca 2026 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji 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, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 22 d ustawy dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 ze zm.) oraz art. 8 ust. 1 pkt 1) i ust. 2) 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Tucznio;
- 2) **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „SIM KZN — Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu przy ul. Sanowskiej 2 lok. 19;
- 3) **ustawie o SIM** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. z 2024 roku, poz. 527 ze zm.);
- 4) **ustawie o dopłatach** – 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 ze zm.);
- 5) **ustawie o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 ze zm.);
- 6) **kryteriach pierwszeństwa** – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 7a oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o dopłatach;
- 7) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323 ze zm.);
- 8) **limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony w art. 7a ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu;
- 9) **dolnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przekraczający progi, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 ze zm.);
- 10) **Wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o najem lokalu mieszkalnego, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę/osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą;
- 11) **liście najemców** – należy przez to rozumieć listę podstawową zawierającą wykaz osób ubiegających się o przydział lokalu, które spełniły warunki określone w niniejszej uchwale, i których wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostały zatwierdzone przez komisję działającą przy Gminie;

- 12) **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę lub osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o dopłatach, które zawarły z SIM umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie umowy partycypacji;
- 13) **umowie partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawieraną z SIM przez osobę ubiegającą się o najem;
- 14) **tytułe prawnym do innego lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć własność lub współwłasność budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto prawo najmu lokalu mieszkalnego;
- 15) **Komisji** – należy przez to rozumieć komisję kwalifikacyjną działającą przy Gminie w celu rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i ich przydziału.

§ 2. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, zasady przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokość obowiązkowej kaucji w ramach inwestycji realizowanej na terenie Gminy Tuczo, polegającej na wybudowaniu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi na działce nr 43/1, obręb Tuczo 109, przy wykorzystywaniu finansowania zwrotnego i wsparcia z funduszy rządowych (w tym z planu rozwojowego) z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

§ 3. Zasady przeprowadzania naboru wniosków

1. Ogłoszenie o naborze wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej www.tuczo.pl, BIP Urzędu Miejskiego w Tucznie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tucznie.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu jest złożenie w wyznaczonym terminie wniosku o zawarcie umowy najmu, zwanego dalej także „wnioskiem”.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu określonego typu lokalu mieszkalnego tj. jedno lub dwupokojowego, spośród udostępnionej puli mieszkań wraz z dokumentami i oświadczeniami umożliwiającymi jego weryfikację i dokonanie oceny punktowej. We wniosku Wnioskodawca może wskazać numer lokalu mieszkalnego albo preferencje dotyczącego lokalu inne niż liczba pokoi, które będą uwzględniane w ramach dokonywanego przez Komisję przydziału.

4. Formularz wniosku dostępny będzie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tucznie oraz na BIP Urzędu Miejskiego w Tucznie i stronie internetowej Gminy www.tuczo.pl.

5. Wypełniony wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami należy złożyć w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o naborze w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tucznie przy ul. Wolności 6, przesłać pocztą tradycyjną na adres Urzędu lub za pośrednictwem platformy ePUAP: GminaTuczo/SkrytkaESP.

6. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

7. Wnioski będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu, oznaczonej datą i godziną wpływu.

8. Wnioski złożone po terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze nie podlegają rozpatrzeniu.

9. W przypadku braków formalnych wniosku, osoba składająca wniosek zostanie wezwana do ich uzupełnienia w terminie 7 dni. Wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 4. Kryteria bezwzględne naboru

1. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku jest niższy niż limit dochodowy;
- 2) posiadanie dochodów przekraczających dolny limit dochodowy;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożą oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego wyzbędą się posiadanego tytułu prawnego.

2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3), zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

3. Lokal może być wynajęty osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości poza terenem Gminy Tuczno lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości poza terenem Gminy Tuczno, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

4. Wnioski osób ubiegających się o najem, spełniające jednocześnie warunki określone w ust. 1 pkt 1) i 2), podlegają ocenie punktowej, zgodnie z ustalonymi w § 5 kryteriami przy zapewnieniu pierwszeństwa Wnioskodawcom posiadającym wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.

§ 5. 1. Spełnienie kryteriów kwalifikacji oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów za kryteria pierwszeństwa powinno być potwierdzone przez Wnioskodawcę dokumentami bądź stosownymi oświadczeniami.

2. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 spoczywa na Wnioskodawcy.

3. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

- 1) Wnioskodawca lub osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest najemcą niezadłużonego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuczno i zobowiązuje się do rozwiązania dotychczasowej umowy najmu najpóźniej do dnia zawarcia umowy z SIM i opróżnienia oraz opuszczenia tego lokalu najpóźniej w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu z SIM – **150 punktów**;
- 2) Wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – **150 punktów**;
- 3) Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Tuczno – **50 punktów**;
- 4) W skład gospodarstwa domowego Wnioskodawcy na dzień złożenia wniosku wchodzi dziecko do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych art. 3 pkt. 4 (Dz. U. z 2024 r., poz. 323 ze zm.) – **25 punktów** (za każde dziecko, nie więcej niż 50 punktów);
- 5) W skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która na dzień złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **25 punktów**;
- 6) Wnioskodawca podjął pracę zarobkową na terenie Gminy w okresie co najmniej pół roku przed złożeniem wniosku – **50 punktów**;
- 7) Wnioskodawca, który nabył prawa emerytalne lub rentowne zgodnie z ustawą o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17 grudnia 1998 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1251 ze zm.) lub ustawą o ubezpieczeniu społecznym rolników z dnia 20 grudnia 1990 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 90 ze zm.) – **25 punktów**;
- 8) 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 ze zm.) – **25 punktów**;
- 9) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 44 ze zm.) – **25 punktów**.

3. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów będzie dokonywana po rozpoznaniu wniosku wraz z wymaganymi dokumentami i oświadczeniami.

4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 2 oraz przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 1 spoczywa na Wnioskodawcy

§ 6. Lista najemców

1. Ocenę wniosków przeprowadzi powołana w tym celu Komisja.
2. Komisja ocenia wyłącznie wnioski niezawierające braków formalnych, kompletne i należycie podpisane, zawierające załączniki wskazane we wniosku.
3. Po rozpatrzeniu wniosków złożonych w ramach naboru zostanie sporządzona lista osób zakwalifikowanych do przydziału poszczególnych lokali mieszkalnych w ramach udostępnionej puli mieszkań („lista najemców”).
4. W ramach listy podstawowej do najmu każdego z lokali mieszkalnych może zostać przypisany jeden wnioskodawca.
5. W przypadku, jeżeli poszczególnym wnioskowi przyznano taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku do Gminy.
6. Komisja w ramach przydziału uwzględnia preferencje Wnioskodawcy, jeśli zgodnie z §3 ust. 3 zdanie 2 zostały określone we wniosku.
7. Osoby niezakwalifikowane do wpisu na listę podstawową, ujmują się na liście rezerwowej do najmu lokalu mieszkalnego, o którego najem ubiegały.
8. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Gmina może ogłosić nabór uzupełniający.
9. Komisja/Gmina informuje wnioskodawcę o sposobie rozpatrzenia wniosku.

§ 7. 1. W przypadku rezygnacji Wnioskodawcy z udziału w naborze, Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia Gminie pisemnego oświadczenia o rezygnacji. Oświadczenie może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

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

3. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze po wpisaniu Wnioskodawcy na listę podstawową, w miejsce rezygnującego Wnioskodawcy wpisuje się osobę znajdującą na liście rezerwowej do przydziału danego lokalu. W przypadku braku osoby zainteresowanej najmem tego lokalu ujętej na liście rezerwowej Gmina przeprowadza nabór uzupełniający w zakresie danego lokalu mieszkalnego.

4. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Lista podstawowa najemców przekazywana jest SIM w celu zawarcia przez SIM umowy partycypacji i umowy najmu lokalu mieszkalnego.

6. Na wniosek SIM z listy najemców skreśla się osobę, która nie spełniła jednego z poniższych warunków:

- 1) nie wpłaciła zaliczki na koszty partycypacji;
- 2) nie podpisała umowy partycypacji;
- 3) nie wpłaciła kwoty wynikającej z umowy partycypacji o której mowa w pkt. 2) powyżej w pełnej wysokości.

7. W miejsce wnioskodawcy skreślonego z listy najemców stosuje się zasady opisane w ust. 3 powyżej.

§ 8. Kaucja

Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 3-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tuczna.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

mgr Izabela Kwiecińska

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY
NR XXVII/179/2026
RADY MIEJSKIEJ W TUCZNIE
z dnia 12 marca 2026 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Wielkopolska” Sp. z o. o., w tym określenia kryteriów i zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz wysokości kaucji

Gmina Tuczo przystąpiła do spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN - Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu, przy ul. Sanowskiej 2 lok. 219. w celu budowy mieszkań na wynajem zlokalizowanych w miejscowości Tuczo.

Przedsięwzięcie realizowane jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. z 2024 roku, poz. 527 ze zm.) oraz ustawy o z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 ze 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 r. poz. 506 ze zm.) rada gminy określa w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu i zasady przeprowadzenia oceny punktowej, a także maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji.

W celu zapewnienia finansowania części kosztów przedsięwzięcia Gmina Tuczo 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 wydane Gminie udziały.

Ponieważ Gmina planuje skorzystać 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 ze zm.).

Warunkiem przyznania i wypłaty środków z Funduszu Dopłat jest przyjęcie przez Gminę Tuczo 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. Kryterium przydziału, a zarazem pierwszeństwa w ubieganiu się o najem lokalu stanie się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu, który 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 Gminy Tuczno. Ponadto w przypadku korzystania z takiego wsparcia nie stosuje się kryteriów pierwszeństwa, ale kryteria oceny wniosków, które mają zastosowanie po ustaleniu dochodu niższego niż średni dochód osób ubiegających się o najem – art.22 d ust.1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 ze zm.). Zasada wynikająca z zapisów 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.) w zakresie planu rozwojowego jest taka, że we wniosku Wnioskodawca może wskazać oznaczenie lokalu mieszkalnego albo preferencje dotyczące lokalu inne niż liczba pokoi, które mogą zostać uwzględnione w ramach dokonywanego przydziału.

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