

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE

z dnia 2026 r.

**w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych,
w tym określenia kryterium pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz
obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych budowanych przy ulicy Niżańskiej w Nowej Dębie przez
SIM KZN Ziemi Podkarpackiej Sp. z o. o. z siedzibą w Rzeszowie**

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 r. poz. 1153^[1]) 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), **Rada Miejska w Nowej Dębie uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, w tym kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków oraz obowiązkowej kaucji.

§ 2. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej www.nowadeba.pl, www.bip.nowadeba.pl oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Nowa Dęba.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie w terminie kompletnego wniosku o zawarcie umowy najmu, który będzie dostępny na stronach wskazanych w ustępie 1. Wypełniony wniosek należy złożyć w Urzędzie Miasta i Gminy Nowa Dęba.

3. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty i oświadczenia umożliwiające uzyskanie punktów za kryteria pierwszeństwa określone w § 4, dotyczące wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania.

4. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie 7 dni od dnia wezwania do ich uzupełniania lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i opracowania listy najemców, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze nie będą podlegały rozpatrzeniu.

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

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

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu, nie przekracza górnego limitu dochodowego;
- 2) w dniu objęcia lokalu mieszkalnego nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy. Dopuszcza się możliwość ubiegania o najem przez wnioskodawcę posiadającego tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeśli zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu i pozostawienia do dyspozycji gminy dotychczas zajmowanego lokalu do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

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

§ 4. 1. Wnioski, o których mowa w § 2 ust. 2 podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryterium pierwszeństwa i dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa.

2. Kryterium pierwszeństwa jest posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dochód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 roku – kryterium temu przyznaje się 2 punkty.

3. Ustala się dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznanych im punktów:

- 1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – **2 punkty za każde dziecko;**
- 2) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego oraz 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 jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny – **10 punktów;**
- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania na Gminę Nowa Dęba w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania – **2 punkty;**
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Dęba, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – **5 punktów;**
- 5) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ukończyła 60 lat – **2 punkty za każdą osobę;**
- 6) 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) – **2 punkty za każdą osobę;**
- 7) 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 - **4 pkt za znaczny stopień, 2 pkt za umiarkowany stopień;**
- 8) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoby, które na dzień złożenia wniosku rozliczają się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Tarnobrzegu i w deklaracji podatkowej podają Gminę Nowa Dęba, jako miejsce zamieszkania – **1 punkt;**
- 9) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą, która w okresie ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez SIM KZM Ziemi Podkarpackiej Sp. z o. o., składała wniosek o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Dęba, który został negatywnie rozpatrzony z powodu niespełniania kryteriów określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Dęba – **2 punkty;**
- 10) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego znajduje się na liście oczekujących na lokal mieszkalny w zasobie mieszkaniowym Gminy Nowa Dęba – **2 punkty;**
- 11) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą opuszczającą dom dziecka, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą – **2 punkty dotyczy każdej osoby w gospodarstwie, która spełnia kryterium;**
- 12) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą zatrudnioną w zakładzie pracy, którego siedziba znajduje się na terenie Gminy Nowa Dęba – **2 punkty dotyczy każdej osoby w gospodarstwie, która spełnia kryterium;**
- 13) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą pełnoletnią, która na dzień złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia – **2 punkty dotyczy każdej osoby w gospodarstwie, która spełnia kryterium;**
- 14) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 10 lat przed złożeniem wniosku została absolwentem studiów wyższej uczelni – **2 punkty;**
- 15) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku, jest osobą samotnie wychowującą dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 323 z późn. zm.) – **2 punkty.**

4. Ocena czy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria pierwszeństwa będzie dokonywana po rozpoznaniu wniosku wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.

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

§ 5. 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.

§ 6. 1. Po rozpatrzeniu wniosków i dokonaniu oceny punktowej zostanie sporządzona lista najemców obejmująca imiona i nazwiska wnioskodawców.

2. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskowi, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 4.

3. W liście najemców wnioskodawcy zostaną uszeregowani w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o miejscu na liście decyduje kolejność wpływu wniosku.

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

5. Lista najemców zostaje przekazana do inwestora.

6. Prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego mają najemcy spełniający kryteria określone w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa i art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

§ 7. 1. W przypadku rezygnacji najemcy z udziału w naborze, jest on zobowiązany do niezwłocznego złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

2. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze na etapie sporządzania listy najemców, w miejsce rezygnującego najemcy wpisuje się najemcę znajdującego się na kolejnej pozycji na liście najemców.

3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 może być złożone najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowa Dęba.

§ 9. Nadzór nad wykonaniem uchwały sprawuje Komisja Gospodarki Przestrzennej, Inwestycji, Ochrony Środowiska i Rolnictwa oraz Komisja Sportu, Zdrowia, Spraw Statutowych i Społecznych.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

^[1] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2025 r., poz. 1436

Uzasadnienie

Przedłożony projekt chwały jest odpowiedzią na potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy oraz określenie jasnych, przejrzystych i jednolitych zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych budowanych przy ulicy Niżańskiej w Nowej Dębie przez SIM KZN Ziemi Podkarpackiej Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

Wprowadzenie jednolitych zasad naboru wniosków pozwoli na równe traktowanie wszystkich osób ubiegających się o najem lokalu. Zastosowanie systemu oceny punktowej pozwoli na obiektywną i transparentną ocenę sytuacji mieszkaniowej oraz społeczno-ekonomicznej wnioskodawców, a także umożliwi ustalenie kolejności zawierania umów najmu w sposób sprawiedliwy i czytelny. Określenie kryteriów pierwszeństwa sprzyja realizacji celów społecznych, w szczególności wsparciu gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej lub życiowej. Przyjęte rozwiązania wzmacniają poczucie sprawiedliwości społecznej w procesie przydziału lokali.

Wprowadzenie obowiązku wniesienia kaucji ma na celu ochronę lokali mieszkalnych, przy jednoczesnym zachowaniu standardów powszechnie stosowanych w najmie. Rozwiązanie to pozwala na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym, z korzyścią dla obecnych i przyszłych najemców.

Podjęcie uchwały stworzy spójne ramy prawne umożliwiające sprawne i efektywne przeprowadzenie naboru wniosków oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych przy ulicy Niżańskiej, przy jednoczesnym zachowaniu zasad przejrzystości, równego traktowania wnioskodawców oraz gospodarności.

Wobec powyższego wnioskuję o podjęcie uchwały zgodnie z treścią projektu.

Sporządził: Mieczysław Nalepa

Burmistrz

Wiesław Ordon