

**UCHWAŁA NR XXII/84/2025
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK
z dnia 26 sierpnia 2025 r.**

**w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków
mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu**

Na podstawie art. 22 e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz § 3 a ust 3 uchwały nr XXXII/41/2021 z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2024 r. poz. 5030, z 2025 r. poz. 803)

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez społeczną agencję najmu z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Rozpoczęcie przez społeczną agencję najmu działalności na terenie Gminy Miasto Włocławek, w tym dzierżawienie lokali lub budynków, o których mowa w ust. 1, nastąpi po zawarciu między Gminą Miasto Włocławek a społeczną agencją najmu umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

**Rozdział 2.
Zakres przedmiotowy uchwały i definicje**

§ 2. 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów;
- 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
- 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów.

2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) ustawa o SAN - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 z późn. zm.);
- 2) Gmina - należy przez to rozumieć Miasto Włocławek;
- 3) miejscowość pobliska - należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 4) SAN - należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ust. 1 ustawy o SAN;
- 5) wnioskodawca - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu z SAN.

Rozdział 3.

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów

§ 3. 1. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące kryteria:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym przekracza dochód ujęty w § 4 ust. 1 uchwały nr XXXII/41/2021 z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2024 r. poz. 5030 z późn. zm.), ale nie przekracza:
 - a) w przypadku gospodarstw jednoosobowych – 100 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 z późn. zm.);
 - b) w przypadku pozostałych gospodarstw domowych – 100 % zwiększonego o dodatkowe 40 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym, to znaczy:
 - 140 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 180 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 220 % w czterosobowym gospodarstwie domowym,
 - 260% w gospodarstwie większym niż czterosobowe,przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 z późn. zm.);
- 2) wnioskodawca ubiegający się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie posiadały na terenie Gminy lub miejscowości pobliskiej tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożyły oświadczenie, iż do dnia zawarcia umowy najmu się go wyzbędą, z wyjątkiem osób fizycznych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 ppkt j, oraz
- 3) przynajmniej spełni jedno z poniższych kryteriów:
 - a) wnioskodawca ubiegający się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania bezskutecznie ubiegała się o pomoc mieszkaniową albo lokal do remontu we własnym zakresie od Gminy,
 - b) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko (punkty przyznawane są za każde kolejne dziecko),
 - c) wnioskodawca wchodzący w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania,
 - d) wnioskodawca ukończył 65 lat,
 - e) w gospodarstwie domowym jest osoba do 16. roku życia legitymująca 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 2025 r. poz. 913),
 - f) w gospodarstwie domowym jest osoba powyżej 16. roku życia legitymująca 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 2025 r. poz. 913),
 - g) wnioskodawca spełnia dodatkowe kryteria kwalifikowalności do uczestnictwa we wsparciu SAN w ramach dofinansowania z innych źródeł publicznych tj.: wnioskodawca należy do jednej

z grup docelowych określonych w realizowanych projektach z Funduszu Europejskiego dla Rozwoju Społecznego,

- h) wnioskodawca jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, podlegającej wywłaszczeniu,
 - i) wnioskodawca jest osobą fizyczną, która na dzień złożenia wniosku, od co najmniej 2 lat aktywnie prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminy,
 - j) osoba fizyczna, która ukończyła 65. rok życia i przekazuje lokal mieszkalny stanowiący jego własność na rzecz zasobu mieszkaniowego SAN, na czas trwania umowy najmu z SAN, w zamian za przydział lokalu mieszkalnego dostosowanego do potrzeb tej osoby, w tym o poprawionej dostępności, standardzie funkcjonalnym oraz położonego na dogodnym piętrze lub z dostępem do windy.
2. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1, weryfikowane jest na podstawie dokumentów i oświadczeń, które osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu dołącza do wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 1.
3. Kryteria, o których mowa w ust. 1 pkt 3, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonym w załączniku do uchwały.
4. SAN prowadzi proces weryfikacji i kwalifikacji osób ubiegających się o najem.

Rozdział 4.

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu

§ 4. 1. Osoba fizyczna ubiegająca się o zawarcie umowy najmu składa wniosek.

2. Ogłoszenie o naborze wniosków, o których mowa w ust. 1, wraz z terminem składania wniosków i formularzem wniosku publikuje się w siedzibie podmiotu prowadzącego nabór oraz na stronie internetowej www.mbm.wloclawek.pl

3. Rozpatrywane są wyłącznie wnioski prawidłowo wypełnione i podpisane, wraz z załączonymi wymaganymi dokumentami wskazanymi w formularzu wniosku.

4. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń do wniosku, o którym mowa w ust. 1 w terminie 7 dni od dnia doręczenia do ich uzupełnienia lub złożenie przez osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 2, nie będą rozpatrywane.

6. O kolejności wpisu na listę osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 3 ust. 3.

7. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę, o której mowa w ust. 6 decyduje data złożenia wniosku.

8. Lista, o której mowa w ust. 6 podlega akceptacji przez Prezydenta Miasta Włocławek.

§ 5. 1. Osobie fizycznej wpisanej na listę, o której mowa w § 4 ust. 6 nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

2. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych, którą dysponuje SAN na podstawie umowy dzierżawy zawartej z właścicielem nieruchomości, o których mowa w § 1 ust. 1, jest większa od liczby osób umieszczonych na liście, o której mowa w § 4 ust. 6, SAN za zgodą Prezydenta Miasta Włocławek może podjąć decyzję o ogłoszeniu, zgodnie z § 4 ust. 2, dodatkowego naboru wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1.

3. W przypadku dodatkowego naboru wniosków, o którym mowa w ust. 2, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie z kryteriami i na zasadach przyjętych uchwałą.

Rozdział 5.

Kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów

§ 6. 1. W przypadku zakończenia umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu, pod warunkiem braku zadłużenia z tytułu należności wynikających z zakończonej umowy najmu, po spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 3.

2. SAN dokonuje ponownej weryfikacji spełnienia warunku i kryteriów, o których mowa w ust. 1, wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia dokumentów i oświadczeń, zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 4.

3. SAN nie zawrze nowej umowy najmu z osobą, z którą wcześniej umowa najmu została rozwiązana z przyczyn leżących po stronie najemcy.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 7. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Włocławek,

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.



**Przewodnicząca
Rady Miasta**


Ewa Szczepańska

Załącznik
do Uchwały Nr XXII/84/2025
Rady Miasta Włocławek
z dnia 26 sierpnia 2025 r.

System kwalifikacji punktowej:

Lp.	Okoliczność podlegająca ocenie punktowej	Liczba punktów
1	Wnioskodawca ubiegający się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania bezskutecznie ubiegająca się o pomoc mieszkaniową albo lokal do remontu od Gminy.	10 punktów
2	W gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko (punkty przyznawane są za każde kolejne dziecko).	3 punkty
3	Wnioskodawca wchodzący w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania.	3 punkty
4	Wnioskodawca ukończył 65 lat. *	6 punktów
5	W gospodarstwie domowym jest osoba do 16. roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913).	5 punktów
6	W gospodarstwie domowym jest osoba powyżej 16. roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913).	5 punktów
7	Wnioskodawca spełnia dodatkowe kryteria kwalifikowalności do uczestnictwa we wsparciu SAN w ramach dofinansowania z innych źródeł publicznych tj.: wnioskodawca należy do jednej z grup docelowych określonych w realizowanych projektach z Funduszu Europejskiego dla Rozwoju Społecznego.	12 punktów
8	Wnioskodawca wchodzący w skład gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, podlegającej wywłaszczeniu.	2 punkty
9	Wnioskodawca jest osobą fizyczną, która na dzień złożenia wniosku, od co najmniej 2 lat aktywnie prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminy.	3 punkty
10	Wnioskodawca, który ukończył 65. rok życia, posiadający tytuł prawny do lokalu przekaże własny lokal mieszkalny na rzecz zasobu mieszkaniowego SAN, na czas trwania umowy najmu z SAN, w zamian za przydział lokalu mieszkalnego dostosowanego do potrzeb tej osoby, w tym o poprawionej dostępności, standardzie funkcjonalnym. *	6 punktów

*punkt 4 i 10 nie sumują się.

UZASADNIENIE

Na podstawie § 3a uchwały nr XXXII/41/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. z 2024 r. poz. 5030 z późn. zm.) zachodzi konieczność dostosowania działań do aktualnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Włocławka. Realizacja polityki mieszkaniowej powinna odbywać się m.in. poprzez wspieranie działalności Społecznych Agencji Najmu (SAN), zgodnie z art. 22a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r., poz. 1440 z późn. zm.).

W związku z powyższym zasadne i konieczne jest określenie zasad oraz kryteriów najmu lokali mieszkalnych lub budynków jednorodzinnych dzierżawionych przez społeczną agencję najmu, przeznaczonych do wynajmu osobom fizycznym. Przyjęcie przedmiotowej uchwały stanowić będzie podstawę prawną do rozpoczęcia działalności SAN na terenie Miasta Włocławek oraz umożliwi podpisanie stosownej umowy o współpracy pomiędzy Miastem Włocławek a Miejskim Budownictwem Mieszkaniowym Sp. z o.o., które pełnić będzie funkcję społecznej agencji najmu.

Wdrożenie mechanizmu SAN pozwoli na zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o umiarkowanych dochodach – tych, które nie kwalifikują się do najmu z zasobu mieszkaniowego gminy, a jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej umożliwiającej zakup własnego mieszkania. Nowe rozwiązanie pozwoli również na aktywizację zasobu prywatnych mieszkań pozostających poza rynkiem oraz objęcie wsparciem mieszkaniowym szerszych grup społecznych, takich jak osoby starsze, osoby z niepełnosprawnościami, młode gospodarstwa domowe czy osoby relokujące się w związku z podjęciem pracy lub nauki.

Projekt uchwały określa kryteria dochodowe i społeczne, jakie muszą spełniać osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu z SAN, sposób weryfikacji tych kryteriów, tryb naboru oraz zasady zawierania umów. Przewiduje także mechanizmy zapewniające transparentność całego procesu oraz umożliwiające skuteczne zarządzanie dostępem do lokali pozostających w dyspozycji SAN.

Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o., celem pozyskania środków na utworzenie SAN, złożyło wnioski w ramach konkursu Społeczne Agencje Najmu – II edycja, Priorytet V Programu Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego – Innowacje społeczne (innowacyjne działania społeczne). Celem konkursu jest przetestowanie i wdrożenie do praktyki samorządowej SAN jako nowego instrumentu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach lub w trudnej sytuacji życiowej, które nie są w stanie samodzielnie wynająć lub kupić mieszkania na rynku.

Dzięki realizacji projektu, SAN zostaną przetestowane jako podmioty zapewniające skoordynowane świadczenie usług mieszkaniowych oraz usług aktywnej integracji dla osób w trudniejszej sytuacji życiowej, w celu zwiększenia ich samodzielności oraz zwiększeniem dostępności mieszkań dla seniorów, a także racjonalne zarządzanie lokalami mieszkalnymi poprzez ich dalsze wykorzystanie w formule najmu społecznego.

Społeczne Agencje Najmu to innowacyjne rozwiązanie w zakresie polityki mieszkaniowej – łączące wsparcie mieszkaniowe z integracją społeczną oraz przyczyniające się do racjonalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych. W Polsce idea SAN funkcjonuje od kilku lat w ramach projektów pilotażowych, a jej podstawy prawne określono w rozdziale 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r., poz. 1440 z późn. zm.).

Wdrożenie przedmiotowej uchwały przyczyni się do realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej w sposób nowoczesny, elastyczny i odpowiadający na realne potrzeby współczesnych gospodarstw domowych.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest przyjęcie projektu uchwały.

PREZYDENT MIASTA
Krzysztof Kukucki
Krzysztof Kukucki

KS
UID: 1338986

KIEROWNIK BIURO PRAC
[Signature]

DYREKTOR WYDZIAŁU
[Signature]

ZASTĘPCA PREZYDENTA
[Signature]
Janusz...