

**Informacja dotycząca naboru wniosków
o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych budowanych
w ramach inwestycji w Gminie Gdów (m. Zręczyce)
przez KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o.**

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu z SIM.....	4
3. Harmonogram procesu naboru wniosków	5
4. Kryteria pierwszeństwa naboru wniosków, kryteria najmu oraz kaucja najmu	7

1. Wprowadzenie

W Zręczycach w Gminie Gdów powstaje nowoczesny budynek wielorodzinny – kameralna inwestycja z 12 mieszkaniami o przemyślanych metrażach (od 41 m² do 68 m²), zaprojektowana z myślą o codziennym komforcie.

KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. realizuje powierzona przez Gminę Gdów usługę w ogólnym interesie gospodarczym, która ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na obszarze Gminy. Spółka funkcjonuje w segmencie społecznego budownictwa czynszowego, przedstawiając ofertę dla osób znajdujących się w tzw. „luce czynszowej” – czyli takich, które obecnie nie mają możliwości zakupu lub wynajęcia lokalu mieszkalnego odpowiedniego do ich potrzeb mieszkaniowych.

Niniejszy dokument opracowany został w celu przedstawienia informacji dotyczących procesu naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych SIM.

Opracowanie zawiera opis czynności prowadzących do pozyskania najemców z wykorzystaniem programu „mieszkanie na start”. Inwestycja realizowana będzie przy wykorzystaniu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat, a także finansowania zwrotnego oferowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programu popierania budownictwa czynszowego, co wpływa na kryteria związane z możliwością najmu lokalu mieszkalnego w SIM.

Informację sporządzono w oparciu o następujące akty prawne:

- ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania,
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Wykaz skrótów i definicji

- SIM – KZN SIM Ziemia Krakowska Sp. z o.o. z siedzibą w Skale.
- Gmina – Gmina Gdów, wspólnik KZN SIM Ziemia Krakowska Sp. z o.o.
- Ustawa o SIM - ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
- Ustawa o finansowym wsparciu - ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
- Ustawa o pomocy państwa - ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

2. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu z SIM

Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu w ramach SIM ma na celu pozyskanie najemców dla powstającego zasobu mieszkaniowego. Pod względem formalnoprawnym opiera się on na przepisach ustawy o SIM, przepisach regulujących źródła finansowania inwestycji oraz na postanowieniach umowy spółki. Z tych regulacji wynika m. in. obowiązek podjęcia uchwały przez właściwą radę gminy, określającej kryteria i zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych. Opracowanie odpowiedniej procedury jest niezbędne również z uwagi na konieczność zapewnienia przyszłym najemcom możliwości skorzystania z dopłat do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na start”.

Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu przeprowadzany jest przez Gminę Gdów na podstawie zasad określonych uchwałą. Następnie „lista najemców” przekazana zostanie do SIM, który odpowiedzialny będzie za zawarcie „umów rezerwacyjnych” (umów o partycypacji w kosztach budowy lokali), zebranie „wpłat partycypacyjnych”, zawarcie umów najmu oraz dalszą obsługę najemców i zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

3. Harmonogram procesu naboru wniosków

Podjęcie uchwały w sprawie kryteriów i zasad przeprowadzenia wniosków o zawarcie umowy najmu

Czynnością prowadzącą do realizacji naboru wniosków jest określenie w formie uchwały rady gminy kryteriów i zasad przeprowadzenia wniosków o zawarcie umowy najmu dla inwestycji realizowanej przez SIM. W celu stworzenia możliwości wnioskowania przez najemców o dopłaty do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na start” konieczne jest określenie kryteriów naboru wniosków spełniających wymogi wskazane w ustawie o pomocy państwa.

Uchwała nr XVI/138/2025 Rady Gminy Gdów z dnia 27 marca 2025 r. 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 Gminie Gdów na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością znajduje się pod linkiem:

<https://bip.malopolska.pl/uggdow,a,2643992,uchwala-nr-xvi1382025-rady-gminy-gdow-z-dnia-27-marca-2025-r-w-sprawie-zasad-przeprowadzenia-naboru-.html>

Przeprowadzenie naboru wniosków przez Gminę

Ogłoszenie naboru

W terminie od **28 kwietnia (poniedziałek) do 30 maja 2025r. (piątek)** przyjmowane będą wnioski (formularz wniosku wraz ze stosownymi oświadczeniami) **na Dzienniku Podawczym Urzędu Gminy Gdów**. Ogłoszenie o naborze znajdować będzie się w biuletynie informacji publicznej, a także na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej. Do ogłoszenia o naborze załączony będzie także formularz wniosku o zawarcie umowy najmu oraz odpowiednie zaświadczenia i oświadczenia potwierdzające spełnienie kryteriów punktowych jako załączniki do wniosku.

Weryfikacja oraz sporządzenie listy najemców

Po upływie terminu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu Gmina przystąpi do ich weryfikacji, a następnie sporządzi „listę najemców”. W tym celu powołana zostanie komisja weryfikacyjna.

Weryfikacja wniosków polegać będzie na analizie kompletności i poprawności złożonej dokumentacji. Komisja może wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania. Następnie komisja przystąpi do sporządzenia listy najemców. O kolejności wpisu na liście decyduje liczba punktów przyznanych wnioskodawcy w odniesieniu do wszystkich kryteriów pierwszeństwa określonych uchwałą rady gminy. Listę najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu Gmina przekazuje Spółce KZN SIM Ziemia Krakowska.

Zawarcie umowy rezerwacyjnej (o partycypację w kosztach budowy lokalu)

Po otrzymaniu listy najemców (i listy rezerwowej), SIM dokona przydziału oraz zawrze z przyszłymi najemcami umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu, czyli „umowę rezerwacyjną”. Umowa rezerwacyjna określać będzie wysokość oraz termin wpłaty partycypacji. Kwota partycypacji jest kwotą, która zostaje zwracana najemcy w przypadku rezygnacji z najmu. Jej wysokość ustalona zostanie uchwałą Zgromadzenia Wspólników po rekomendacji Zarządu SIM.

Zawarcie umów rezerwacyjnych wraz z wniesionymi przez przyszłych najemców wpłatami partycypacyjnymi są wymagane przez Bank Gospodarstwa Krajowego przed wydaniem decyzji w sprawie udzielenia kredytu SBC na realizację inwestycji mieszkaniowej. Wpłaty partycypacyjne powinny zostać pokryte przed rozpoczęciem realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zwaloryzowana wpłata partycypacyjna jest zwracana najemcy w przypadku rezygnacji najmu w terminie do 12 miesięcy.

Po zakończeniu realizacji inwestycji z mieszkańcami zostaną zawarte właściwe umowy najmu lokali mieszkalnych.

4. Kryteria pierwszeństwa naboru wniosków, kryteria najmu oraz kaucja najmu

Warunki wynajęcia lokalu mieszkalnego w SIM regulowane są przez kilka aktów prawnych. Podstawowym jest ustawa o SIM, która określa kryteria jakie musi spełnić przyszły najemca lokalu mieszkalnego SIM, aby móc zawrzeć umowę najmu. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu wynikają także z pozostałych źródeł finansowania inwestycji.

Ważne !!! Ustawowe kryteria obowiązujące w momencie zawarcia umowy najmu lokalu (objęcia lokalu) należy odróżnić od kryteriów pierwszeństwa dot. naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, które zostały określone uchwałą rady gminy na podstawie ustawy o pomocy państwa.

Ustawowe kryteria najmu

Ustawowe kryteria najmu, to kryteria wynikające z przepisów ustawowych, które najemca musi spełnić w momencie zawarcia umowy najmu, ale niekoniecznie na etapie zawarcia umowy rezerwacyjnej. W przypadku inwestycji planowanych przez SIM nabór wniosków o zawarcie umowy najmu prowadzony będzie przed rozpoczęciem budowy (nabór pierwotny), a zawarcie umów najmu nastąpi po realizacji inwestycji.

Najemcą lokalu mieszkalnego w ramach Inwestycji może zostać osoba lub osoby fizyczne, które spełniają kryteria wskazane przez przepisy prawa, w szczególności art. 30 ustawy o SIM. Tej samej natury kryteria wynikają także z przepisów ustawy o finansowym wsparciu w przypadku, gdy SIM korzysta z finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Kryteria można rozróżnić na „kryterium posiadania tytułu prawnego do innego lokalu” oraz „kryterium dochodowe”.

Kryteria wynikające z ustawy o finansowym wsparciu

Zgodnie z brzmieniem art. 7a ustawy o finansowym wsparciu:

„1. osoba ta oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;

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.

Co istotne, za dochód, o którym mowa w ust. 3, traktuje się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Natomiast ustawa z dnia 21 czerwca o dodatkach mieszkaniowych stanowi, że jest to dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 e. o świadczeniach rodzinnych.

Na chwilę obecną średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie może przekraczać:

Kryteria dochodowe naboru wynikające z ustawy o finansowym wsparciu					
Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim w roku poprzedzającym	2023 r.		7263,39		
Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:					
iloczyn wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,4			10168,75		
wielkość gospodarstwa domowego					
1 osobowe	2 osobowe	3 osobowe	4 osobowe	5 os.	6 os.
nie przekracza 75 %	nie przekracza 105 %	nie przekracza 145 %	nie przekracza 170 %	nie przekracza 170 % +35% na każdą dodatkową osobę	
7626,56	10677,18	14744,68	17286,87	20845,93	24404,99

Tabela zawiera przykład dotyczący sytuacji gdy umowa zostanie zawarta przed ogłoszeniem przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie za kolejny rok .

Kryteria pierwszeństwa naboru zawarte w uchwale Rady Gminy Gdów

Kryterium	Punkty
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	2
osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które zobowiążą się do rozwiązywania umowy i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę	3
osoby wychowujące 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
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”, (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	5
osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych	5
w skład Gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, a także na każdym etapie naboru, nie wchodzi osoba, która jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, a także nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	15
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	5
w skład Gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która jest zatrudniona na terenie Gminy Gdów, a miejscem zamieszkania tej osoby nie jest teren Gminy Gdów	5
w skład Gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która zamieszkuje i jest zatrudniona na terenie Gminy Gdów	10
w skład Gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która rozlicza się z podatku dochodowego i w deklaracji podatkowej za 2024 rok wskazała Gminę Gdów jako miejsce zamieszkania	5
wnioskodawca ani żadna inna osoba wchodząca w skład Gospodarstwa domowego nie posiadają: a) Tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim z jakiegokolwiek tytułu, b) Zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, c) Zaległości wobec Gminy Gdów z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych,	10
wnioskodawca jest osobą pełnoletnią, która na dzień złożenia wniosku nie ukończyła 40 roku życia	10

Kaucja

Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.