

**UCHWAŁA NR XXX/197/2025  
RADY MIEJSKIEJ W BIECZU**

z dnia 31 października 2025 r.

**w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej dla lokali mieszkalnych położonych w inwestycji realizowanej w Gminie Biecz na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Tarnów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.**

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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 Miejska w Bieczu uchwała, co następuje:

**§ 1. Słowniczek** Ilekroć w zasadach jest mowa o:

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.);
- 2) Ustawie o SIM — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1273);
- 3) 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);
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Biecz.
- 5) Lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany w Gminie Biecz przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Tarnów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, co do którego Gminie przysługuje prawo wskazania Najemcy;
- 6) 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);
- 7) Gospodarstwie domowym — należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego w inwestycji w Gminie Biecz realizowanej na zasadach określonych w Ustawie o SIM oraz osoby ogłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Tarnów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 8) Najemcy — należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z SIM umowę najmu lokalu mieszkalnego;
- 9) SIM — należy przez to rozumieć KZN SIM Tarnów Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 10) Kaucji — należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

**§ 2. Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu.**

1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z formularzem wniosku publikuje się w BIP Gminy Biecz oraz na stronie Gminy Biecz.

2. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu składa w Urzędzie Miejskim w Bieczu 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, godziny i kolejności ich wpływu. Wnioski obejmować będą również wskazanie przez osobę zainteresowaną preferencji co do liczby izb mieszkania o jakie wnioskuje.

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

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

7. 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.

8. 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”.

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

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

11. 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. 29 a ustawy o SIM, zwaną dalej umową o partycypacji.

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

### **§ 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 - **1 punkt**.<sup>[1]</sup>

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

1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę – **3 punkty**,

2) osoba wychowująca przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko:

a) małoletnie,

b) dzieci bez względu na wiek, które otrzymują zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,

c) dzieci do ukończenia przez nie 25. roku życia, uczących się w szkołach oraz kolegiach pracowników służb społecznych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 1082, z późn. zm.), przepisach o szkolnictwie wyższym i nauce lub przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe obowiązujących w innych niż Rzeczpospolita Polska państwie oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i inne związki wyznaniowe na podstawie umów międzynarodowych i przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych

– **3 punkty za każde dziecko**<sup>[2]</sup>;

3) rodziny z dzieckiem posiadającym:

a) zaświadczenie, stwierdzające ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, 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 z późn. zm.),

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 2021 r. poz. 573 z późn. zm.)

– **2 punkty**;

- 4) osoba, która ukończyła 60. rok życia – **3 punkty**;
- 5) wnioskodawca na dzień złożenia wniosku nie ukończył 45. roku życia – **3 punkty**;
- 6) 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 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – **3 punkty**;
- 7) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która jest zatrudniona na terenie Gminy Biecz a miejscem zamieszkania tej osoby nie jest teren Gminy Biecz – **3 punkty**;
- 8) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Biecz oraz deklaruje, że zamierza zmienić miejsce zamieszkania – **4 punkty**;
- 9) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym właściwym terytorialnie dla Gminy Biecz i w deklaracji podatkowej za 2024 rok wskazała Gminę Biecz jako miejsce zamieszkania – **4 punkty**

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do wykazania, poprzez złożenie stosownych dokumentów i oświadczeń, że spełnia kryteria pierwszeństwa. Pełnoletnie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania podlegają weryfikacji na takich samych zasadach jak wnioskodawca.

**§ 4. Zawarcie umowy najmu.**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 miejscowości Biecz, jednakże w przypadku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego poza miejscowością Biecz, 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.

#### **§ 5. Przeznaczenie lokali.**

1. W celu wykonania zobowiązania wynikającego z umowy spółki KZN SIM Tarnów Sp. z o.o. z dnia 4 lipca 2023 roku, przeznacza się:

- 1) 18 mieszkań adresowanych do osób wychowujących 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,
- 2) 3 mieszkania dla osób starszych w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych;
- 3) minimum 1 mieszkanie adresowane do 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,
- 4) 2 mieszkania przeznaczone dla osób będących aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Do przydziału wyżej opisanych lokali uprawnione będą pierwsze osoby znajdujące się na liście najemców i spełniające kryteria wskazane odpowiednio w ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. W razie braku osób spełniających kryteria wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu mieszkania zostaną zaoferowane pozostałym osobom znajdującym się na liście (odpowiednio liście rezerwowej) wg liczby przyznanych punktów pierwszeństwa.

**§ 6. Wysokość obowiązującej kaucji.** 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.

**§ 7. Postanowienia końcowe.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biecza.

**§ 8. Wejście w życie.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Nosal**

---

<sup>[1]</sup> Kryterium to wynika z treści art. 7a ustawy o dopłatach.

<sup>[2]</sup> Kryterium odpowiada treści wniosku złożonego do BGK.