UCHWAŁA NR XXXIII/444/2026
RADY MIASTA KALISZA

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę Kalisz od spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Zachodni" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu oraz stosowanych kryteriów pierwszeństwa przydziału lokali.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) w związku z art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506 t.j.) - Rada Miasta Kalisza uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów podnajmu lokali mieszkalnych przy ul. Bazyliowej 5a, 5b, 5c i 5d w Kaliszu, wynajmowanych Gminie przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN-Zachodni" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z udziałem Gminy, przy wykorzystaniu finansowego wsparcia z funduszy rządowych z możliwością stosowania dopłat do czynszu, z prawem dalszego podnajmu, w tym ustala się:

- zasady przeprowadzenia naboru wniosków,
- kryterium pierwszeństwa przydziału lokalu,
- dodatkowe kryteria pierwszeństwa,
- zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków,
- maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.

2. Prawo do ubiegania się o zawarcie umowy podnajmu posiada osoba, która spełnia warunki do otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, określone obowiązującą uchwałą w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto Kalisz;
2) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Kalisza z siedzibą przy Głównym Rynku 20;
3) SIM – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „SIM KZN – Zachodni" sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu;
4) ustawie o SIM – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U z 2026 r., poz. 1242 t.j.);
5) ustawie o dopłatach - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506 t.j.);
6) ustawie o finansowym wsparciu – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. Z 2026 r., poz. 511 ze zm.);
7) uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali - należy przez to rozumieć uchwałę Nr XIV/209/2025 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza (Dz.Woj.Wlkp. z 2025 r., poz. 4042 t.j.);
8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o dopłatach;

9) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć sumę dochodów osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;

10) miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;

11) maksymalnym miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć wysokość maksymalnego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie lokalu w podnajem na czas oznaczony, pozostającego w dyspozycji gminy, a nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

12) dolny limit dochodowy - należy przez to rozumieć miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego;

13) Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o podnajem lokalu, obejmujący wszystkie osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego, w tym w szczególności współmałżonka bądź osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą;

14) podnajemcy - należy przez to rozumieć osobę lub osoby, o których mowa w art. 2 pkt. 9 ustawy o dopłatach, które zawarły z Gminą umowę podnajmu lokalu mieszkalnego;

15) liście podnajemców - należy przez to rozumieć listę zawierającą wykaz osób ubiegających się o przydział lokalu, które spełniły warunki określone w uchwale i których wnioski o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego zostały zatwierdzone przez Komisję;

16) komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową działającą przy Prezydencie Miasta Kalisza;

17) dodatkowe kryteria pierwszeństwa - należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy podnajmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2.
Kryteria obowiązkowe przy rozpatrywaniu wniosków

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

1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku mieści się w limitach dochodowych określonych w § 2 pkt 11 i 12 niniejszej uchwały;

2) maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 2 pkt 11 w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 330% kwoty najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego nie może przekroczyć 230% kwoty najniższej emerytury przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania;

3) dolny limit dochodowy, o którym mowa § 2 pkt 12 musi być wyższy niż 170% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 120% tej kwoty;

4) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku nie była i nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje jej w całości lub w części spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny, a w przypadku posiadania takiego tytułu złoży oświadczenie, że do dnia podpisania umowy podnajmu lokalu mieszkalnego wyzbędzie się posiadanego tytułu prawnego;

5) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie zalega z opłatami czynszowymi za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny lub wcześniej zajmowany lokal z komunalnego zasobu Miasta Kalisza.

2. Lokal może być podnajęty osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy na terenie miasta Kalisza, w którym znajduje się lokal, o którego podnajem się ubiega.

3. Wnioski osób ubiegających się o podnajem, spełniające jednocześnie warunki określone w ust. 1 podlegają ocenie punktowej, zgodnie z ustalonymi w § 5 i 6 kryteriami pierwszeństwa.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

Rozdział 3.
Kryterium pierwszeństwa i dodatkowe kryteria pierwszeństwa

§ 4. 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.

§ 5. 1. Kryterium bezwzględnego pierwszeństwa przy naborze wniosków o zawarcie umowy podnajmu jest posiadanie przez podnajemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.

2. Spełnienie kryterium pierwszeństwa wiąże się z przyznaniem 60 pkt.

§ 6. 1. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

1) Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy - 6 punktów;

2) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – 2 punkty za każde dziecko do 18 roku życia, a w przypadku kontynuowania nauki do 25 roku życia, jednak nie więcej niż 6 punktów;

3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko do 18 roku życia, a w przypadku kontynuowania nauki do 25 roku życia - 2 punkty;

4) osoba będąca najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy podnajmu mieszkania przez wnioskodawcę – 30 punktów;

5) osoba będąca najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kaliszu, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy podnajmu mieszkania przez wnioskodawcę - 15 punktów;

6) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, uzyskała uprawnienia do przydziału lokalu z komunalnego zasobu miasta Kalisza, jednak z powodu niewystarczającej liczby dostępnych mieszkań nie zawarła umowy najmu - 15 punktów;

7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą starszą w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 11czerwca 2026 r. o osobach starszych i koordynacji opieki długoterminowej (Dz.U. z 2026r., poz. 986) - 8 punktów za każdą osobę starszą;

8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą z niepełnosprawnością, legitymującą się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych:

a) znaczny stopień niepełnosprawności - 4 punkty;

b) umiarkowany stopień niepełnosprawności – 2 punkty;

c) niepełnosprawność dziecka do 16 roku życia – 5 punktów;

9) osoba wnioskująca nie przekroczyła 35 roku życia - 35 punktów;

10) osoba wnioskująca na dzień składania wniosku jest studentem lub absolwentem, który w okresie 2 lat przed dniem złożenia wniosku ukończył szkołę wyższą lub branżową szkołę I stopnia, i pracuje zawodowo w mieście Kaliszu – 25 punktów;

11) osoba mająca wybitne osiągnięcia artystyczne, sportowe lub kulturalne, która promuje Kalisz w kraju lub za granicą – 10 punktów;

12) osoba, która swoją działalnością aktywnie wspiera lokalną społeczność – 10 punktów;

13) Wnioskodawca lub inna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie miasta Kalisza, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren miasta Kalisza - 10 punktów;

14) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego rozliczyła się z podatku dochodowego od osób fizycznych w I Urzędzie Skarbowym w Kaliszu i w deklaracji podatkowej podaje Gminę Kalisz jako miejsce zamieszkania – 6 punktów dla wnioskodawcy, za każdą kolejną osobę - 2 punkty.

Rozdział 4.
Zasady przeprowadzania naboru wniosków

§ 7. 1. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem i miejscem składania wniosków o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego w trybie niniejszej uchwały zostanie podane do publicznej wiadomości, poprzez publikację na stronie internetowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu.

2. W siedzibie Urzędu oraz na stronie internetowej Gminy udostępnia się formularz wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami, którego wzór określa zarządzenie Prezydenta Miasta Kalisza.

3. Warunkiem ubiegania się o podnajem lokalu jest złożenie wniosku na piśmie z podpisem własnoręcznym w Punkcie Obsługi Interesanta Urzędu lub drogą elektroniczną w terminie naboru wniosków.

4. Wniosek złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu, nie podpisany lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

5. Wnioski należy składać w terminie 21 dni od daty publikacji ogłoszenia, o którym mowa w ust. 1.

6. Wnioskodawca może złożyć wyłącznie jeden wniosek o podnajem lokalu, w którym określi maksymalnie 2 preferowane lokale, których przydziałem jest zainteresowany.

7. Do wniosku o podnajem lokalu należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w § 3 ust. 1 przez wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania oraz kryteriów z § 5 i 6 przez osoby, których punktacja ma dotyczyć.

8. Wnioski o zawarcie umowy podnajmu lokalu podlegają wstępnej weryfikacji formalnej na podstawie dokumentów i danych dotyczących wszystkich wskazanych w tych wnioskach osób.

9. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy podnajmu lokalu, które nie spełniają warunków określonych w § 3 ust. 1 nie podlegają ocenie na podstawie kryteriów, o których mowa w § 5 i 6.

10. W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku, Wnioskodawcę wzywa się do uzupełnienia tych braków w terminie 7 dni od doręczenia wezwania.

11. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w wyznaczonym terminie lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji Wnioskodawcy, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

Rozdział 5.
Tworzenie listy podnajemców

§ 8. 1. Komisja opiniuje wyłącznie kompletne wnioski niezawierające braków formalnych i należycie podpisane, zawierające załączniki wskazane we wniosku oraz tworzy listę osób zakwalifikowanych do podnajmu lokalu.

2. O kolejności wpisu na listę podnajemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym zweryfikowanym wnioskom, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 5 i 6.

3. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę podnajemców decyduje kolejność wpływu kompletnego wniosku do Gminy.

4. Spośród wniosków, które nie zostały ujęte na liście osób zakwalifikowanych do podnajmu lokalu, o której mowa § 8 ust. 1, Komisja tworzy listę rezerwową dotyczącą poszczególnych lokali.

5. Osobie wpisanej na listę podnajemców i listę rezerwową nie przysługuje roszczenie wobec Gminy o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego.

6. W przypadku gdy liczba lokali mieszkalnych jest większa od liczby osób umieszczonych na liście podnajemców, Gmina może ogłosić nabór uzupełniający do którego stosuje się odpowiednio przepisy o naborze.

7. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

§ 9. 1. Po zakwalifikowaniu wnioskodawcy do przydziału konkretnego lokalu mieszkalnego i przyjęciu przez wnioskodawcę oferty Gminy, Gmina zawrze z tą osobą umowę podnajmu lokalu wynajętego od SIM, na okres odpowiadający okresowi trwania umowy najmu zawartej pomiędzy Gminą a SIM.

2. Bezpośrednio przed zawarciem umowy podnajmu, zostaną ponownie zweryfikowane warunki określone w § 3 ust. 1.

3. W przypadku nie spełnienia warunków o których mowa w ust. 2, Gmina nie zawrze z tą osobą umowy podnajmu lokalu mieszkalnego i kieruje wówczas kolejną osobę z listy rezerwowej.

§ 10. Ustala się maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy podnajmu.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

Sławomir Lasiecki

Uzasadnienie

W związku z trwającą budową przy ul. Bazyliowej w Kaliszu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przez spółkę Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni" sp. z o.o., Rada Miasta Kalisza, zgodnie z 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 t.j.), zobowiązana jest określić w drodze uchwały w szczególności zasady przeprowadzenia naboru wniosków, w tym kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa, a także zasady przeprowadzenia oceny punktowej.

Ustalenie powyższych zasad i kryteriów pozwoli na przeprowadzenie procedury naboru wniosków i stworzenia listy podnajemców. Uchwała ta jest także niezbędna w procedurze uzyskania dopłat do czynszu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków w pierwszych latach najmu mieszkania.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski