

**UCHWAŁA NR XXXVI/269/2026
RADY GMINY SZCZECINEK**

z dnia 12 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2026 r. poz. 662) oraz art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 poz. 1273 oraz z 2026 r. poz. 39) Rada Gminy Szczecinek uchwala 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 wskazanych przez gminę, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Rozpoczęcie przez Społeczną Agencję Najmu działalności na terenie gminy, w tym dzierżawienie lokali lub budynków o których mowa w ust.1, nastąpi po zawarciu między gminą a Społeczną Agencją Najmu umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy o SAN.

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

§ 2. 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia ze Społeczną Agencją Najmu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
- 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
- 4) sposób weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w pkt 1 i 3.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochódzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2025 r. poz.1208);
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Szczecinek;
- 3) SAN- należy przez to rozumieć Społeczną Agencję Najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o SAN;
- 4) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 5) dziecku - należy przez to rozumieć osobę pozostającą na utrzymaniu rodziców lub opiekunów prawnych, która nie ukończyła 18 roku życia, a jeżeli się uczy – do ukończenia 25 roku życia;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz wszystkie osoby fizyczne zgłoszone do wspólnego zamieszkania przez wnioskodawcę we wniosku o zawarcie umowy najmu;
- 7) przeciętnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszone 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 poz. 1631 ze zm.);
- 8) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;

- 9) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie z SAN umowy najmu;
- 10) ustawie o SAN - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2025 poz. 1273);
- 11) zasobie SAN – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne dostępne do oddania w najem przez SAN w ramach umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ust.1 ustawy o SAN;
- 12) osobie z niepełnosprawnością – należy rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej lub osobę z zaburzeniami psychicznymi w rozumieniu ustawy o ochronie zdrowia psychicznego, tj. osobę z odpowiednim orzeczeniem lub innym dokumentem poświadczającym stan zdrowia;
- 13) ustawie o dopłatach – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 506);
- 14) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz.725);
- 15) ustawie o ochronie zdrowia psychicznego – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 917);
- 16) ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 44 ze zm.);
- 17) Wytycznych – należy przez to rozumieć Wytyczne dotyczące realizacji projektów z udziałem środków Europejskiego Funduszu Społecznego Plus w regionalnych programach na lata 2021-2027, wydane przez Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej w dniu 6 grudnia 2023 r. (MFiPR/2021-2027/16(2));
- 18) osobie ubogiej pracującej – należy przez to rozumieć osobę ubogą pracującą w rozumieniu Wytycznych.

Rozdział 3.

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

§ 3.1. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się wnioskodawca, który spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) ukończył 18 rok życia;
- 2) zamieszkuje na terenie Gminy Szczecinek albo wykonuje pracę na terenie Gminy Szczecinek;
- 3) wnioskodawcy ani osobom zgłoszonym przez niego do wspólnego zamieszkania nie przysługuje na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:
 - a) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny,
 - c) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 4) rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych w urzędzie skarbowym właściwym dla mieszkańców Gminy Szczecinek albo zobowiąże się do rozliczania tego podatku na terenie Gminy Szczecinek przez cały okres trwania umowy najmu;
- 5) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku, nie przekracza limitu dochodowego określonego w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

2. Do wnioskodawcy będącego osobą doznającą przemocy domowej, wobec którego wszczęto procedurę „Niebieskie Karty”, nie stosuje się wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, w zakresie dotyczącym wnioskodawcy oraz nie bada się spełnienia kryterium dochodowego określonego w ust. 1 pkt 5.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu w ramach dostępnego zasobu SAN ustala się według liczby punktów przyznanych za spełnienie następujących kryteriów:

- 1) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności albo orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności – **2 punkty**;
- 2) gospodarstwo domowe liczy co najmniej 2 osoby – **1 punkt za drugą i każdą kolejną osobę**, nie więcej jednak niż **4 punkty**;
- 3) wnioskodawca nie zakwalifikował się do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy wyłącznie z powodu przekroczenia kryterium dochodowego albo powierzchniowego, przy czym dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 100% przeciętnego wynagrodzenia – **2 punkty**;
- 4) wnioskodawca albo osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania zobowiąże się do opróżnienia i wydania do dyspozycji Gminy Szczecinek lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy – **2 punkty**;
- 5) wnioskodawca albo osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania utraciła lokal mieszkalny albo budynek mieszkalny jednorodzinny wskutek klęski żywiołowej albo katastrofy budowlanej – **1 punkt**;
- 6) wnioskodawca albo osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny, która podlega wywłaszczeniu – **1 punkt**;
- 7) wnioskodawca w dniu złożenia wniosku wykonuje pracę zarobkową albo prowadzi działalność gospodarczą – **1 punkt**;
- 8) w gospodarstwie domowym wychowuje się co najmniej jedno dziecko – **1 punkt**;
- 9) wnioskodawca jest osobą ubogą pracującą – **1 punkt**.

4. W przypadku spełnienia więcej niż jednego kryterium, o którym mowa w ust. 3, punkty sumują się. Punkty za kryterium, o którym mowa w ust. 3 pkt 9, przyznaje się niezależnie od punktów, o których mowa w ust. 3 pkt 7. Punkty za kryterium o którym mowa w ust. 3 pkt 8, przyznaje się niezależnie od punktów, o których mowa w ust. 3 pkt 2.

5. O pierwszeństwie zawarcia umowy najmu decyduje liczba uzyskanych punktów.

6. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1 - 3, weryfikuje się na podstawie dokumentów i oświadczeń dołączonych do wniosku o zawarcie umowy najmu.

7. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu przez wnioskodawcę, przy kolejnym rozpatrywaniu jego wniosku od łącznej liczby uzyskanych punktów **odejmuje się 1 punkt** za każdą wcześniejszą odmowę podpisania umowy najmu.

Rozdział 4.

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu

§ 4. 1. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu ogłasza Wójt Gminy Szczecinek.

2. Ogłoszenie o naborze zawiera w szczególności informacje o terminie i miejscu składania wniosków i zostaje podane do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Szczecinek.

3. Wójt Gminy Szczecinek określi, w drodze zarządzenia, wzór wniosku o zawarcie umowy najmu, obejmujący dane, oświadczenia i informacje niezbędne do oceny spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, oraz wykaz dokumentów potwierdzających spełnienie tych kryteriów.

4. Wnioskodawca składa do gminy wniosek o zawarcie umowy najmu wyłącznie jednego lokalu lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zasobu SAN.

5. Do wniosku dołącza się oświadczenia i dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów określonych w § 3.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu podlegają weryfikacji formalnej i ocenie punktowej przez komisję powołaną przez Wójta Gminy Szczecinek.

7. Komisja dokonuje oceny wniosków i sporządza projekt wstępnej listy najemców.

8. Skład osobowy komisji określa Wójt Gminy Szczecinek.

9. W przypadku, gdy wniosek zawiera braki formalne lub nie złożono wszystkich dokumentów lub oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku, dokumentów lub oświadczeń w terminie 7 dni. Termin liczony jest od daty doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Termin uważa się za zachowany również wtedy, gdy przed jego upływem pismo zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawa pocztowe.

10. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 9, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

11. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 2, pozostawia się bez rozpatrzenia.

12. Wniosek podlega odrzuceniu, jeżeli podane w nim dane są nieprawdziwe lub gdy zostały zatajone dane istotne dla oceny spełnienia kryteriów.

13. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności zawarcia umowy najmu decyduje dłuższy okres rozliczania podatku dochodowego od osób fizycznych (deklaracja podatkowa PIT) na terenie Gminy Szczecinek, a w przypadku osiągnięcia nadal tej samej ilości punktów – dłuższy okres zamieszkiwania na terenie Gminy Szczecinek.

14. Wstępna lista najemców obejmuje wnioskodawców uszeregowanych według liczby uzyskanych punktów, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 13.

15. Wójt Gminy Szczecinek zatwierdza wstępną listę najemców.

16. O wyniku oceny wniosku, w tym o liczbie przyznanych punktów oraz o umieszczeniu albo nieumieszczeniu na wstępnej liście najemców, wnioskodawcę zawiadamia się pisemnie albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

§ 5. 1. Wnioskodawca może, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w § 4 ust. 16, złożyć do Wójta Gminy Szczecinek wniosek o ponowną weryfikację oceny wniosku.

2. Wniosek o ponowną weryfikację może dotyczyć wyłącznie zgodności oceny wniosku z kryteriami i zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

3. Wójt Gminy Szczecinek rozpatruje wnioski o ponowną weryfikację w terminie 14 dni od dnia upływu terminu do ich składania.

4. Po rozpatrzeniu wniosków o ponowną weryfikację Wójt Gminy Szczecinek zatwierdza ostateczną listę najemców.

5. Ostateczna lista najemców jest przekazywana SAN w celu zawarcia umów najmu z osobami wskazanymi przez gminę.

6. Osobie umieszczonej na ostatecznej liście najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

7. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu przez wnioskodawcę, lokal mieszkalny albo budynek mieszkalny jednorodzinny może zostać wskazany kolejnemu wnioskodawcy z ostatecznej listy najemców.

8. W przypadku gdy w zasobie SAN pozostają lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne nieoddane w najem, Wójt Gminy Szczecinek może ogłosić dodatkowy nabór wniosków.

9. Do dodatkowego naboru wniosków stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Po zakończeniu umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu, pod warunkiem, że przedmiot najmu pozostaje w zasobie SAN oraz że najemca nie posiada zadłużenia z tytułu należności wynikających z zakończonej umowy najmu, po spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2.

2. Komisja, o której mowa w § 4 ust. 6, dokonuje weryfikacji spełnienia warunków i kryteriów, o których mowa w ust. 1, na podstawie posiadanych dokumentów, a w razie braku niezbędnych i aktualnych danych wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia stosownych dokumentów.

3. Nie zawiera się nowej umowy najmu z dotychczasowym najemcą w przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpiło z winy najemcy.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 7. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Usik