

**UCHWAŁA NR/2026
RADY GMINY CHEŁM
z dnia stycznia 2026 r.**

w sprawie kryteriów i zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową SIM Lubelskie Sp. z o.o. w Lublinie

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz 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) uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała określa kryteria i zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do wynajmu, znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, które zostaną wybudowane w ramach inwestycji zlokalizowanej w Pokrówce na działkach nr 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/8, 257/9 i 257/52, realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową SIM Lubelskie Sp. z o.o. w Lublinie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273).

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – 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);

2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Chełm;

3) dziecku - oznacza to dziecko własne, małżonka, przysposobione oraz dziecko, w sprawie którego toczy się postępowanie o przysposobienie, lub dziecko znajdujące się pod opieką prawną;

4) osobie samotnie wychowującej dziecko - oznacza to pannę, kawalera, wdowę, wdowca, osobę pozostającą w separacji orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądu, osobę rozwiedzioną, chyba że wychowuje wspólnie co najmniej jedno dziecko z jego rodzicem;

5) osoba starsza - osoba, która ukończyła 60. rok życia;

6) kryterium pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryterium pierwszeństwa w rozumieniu art. 7a ustawy, tj. posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód

stanowi książeczka oszczędnościowa mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r;

7) dodatkowe kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, inne niż kryterium pierwszeństwa, o których mowa w art. 11 ust. 2 ustawy;

8) inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, inne niż kryterium pierwszeństwa i dodatkowe kryterium pierwszeństwa, o których mowa w art. 11 ust. 2 ustawy;

9) lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688), znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale, lub w domu jednorodzinnym;

§ 2.

1. Ogłoszenie o naborze i terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, wraz z formularzem wniosku i wymaganymi dokumentami zostanie umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chełm oraz na stronie internetowej www.gminachelm.pl, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chełm.

2. Wypełniony wniosek wraz z wszelkimi wymaganymi dokumentami, potwierdzającymi spełnianie kryteriów kwalifikacji, należy złożyć w siedzibie Urzędu Gminy Chełm przy ul. Gminnej 18, 22 - 100 Pokrówka lub należy przesłać pocztą tradycyjną na adres Urzędu lub za pośrednictwem platformy ePUAP w terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 1.

3. Rozpatrzone zostaną wyłącznie wnioski złożone w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze.

4. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu, oznaczane kolejnym numerem oraz datą i godziną wpływu z dokładnością do minuty.

5. W przypadku braków formalnych wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia, w terminie 7 dni; wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpoznania.

6. Osoby znajdujące się we wspólnym gospodarstwie domowym, w skład, którego wchodzi wnioskodawca i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania mogą złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego. W razie złożenia więcej niż jednego wniosku zawierającego zgłoszenia tych samych osób rozpoznaniu podlega tylko ten złożony najwcześniej.

§ 3.

1. Wnioski, o których mowa w § 2 podlegają ocenie punktowej w oparciu o kryterium pierwszeństwa, dodatkowe kryteria pierwszeństwa i inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa.

2. Za spełnienie poszczególnych kryteriów wnioskodawca otrzymuje wskazaną w niniejszej uchwale ilość punktów.

3. Za posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r, o której mowa w art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania - 5 punktów.

4. Określa się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznawanych im punktów:

1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko - 2 punkty za każde dziecko;

2) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub 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 - 5 punktów;

3) 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;

4) osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje 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 2024 r. poz. 44) - 2 punkty za każdą osobę;

5) 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 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych - 2 punkty za każdą osobę.

5. Określa się inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznawanych im punktów:

1) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Chełmie i w deklaracji podatkowej podaje gminę Chełm jako miejsce zamieszkania - 2 punkty za każdą osobę;

2) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 17a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323 z późn. zm.) – 3 punkty;

3) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba starsza w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych - 2 punkty za każdą osobę.

6. Uwzględnienie kryteriów określonych w ust. 3-5 wymaga dołączenia do wniosku dokumentów lub oświadczeń potwierdzających jego spełnienie. Wykazanie tych okoliczności spoczywa na wnioskodawcy.

§ 4.

1. Złożone wnioski podlegają ocenie formalnej pod względem kompletności i poprawności złożonego wniosku oraz spełnienia kryteriów.

2. Po ocenie formalnej wniosków dokonuje się oceny punktowej, o której mowa w § 3.

3. Po przeprowadzeniu oceny punktowej sporządza się listę najemców.

4. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje suma punktów przyznanych poszczególnym wnioskowi, zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 3.

5. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą sumę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data i godzina złożenia wniosku.

6. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru będzie większa niż planowana do realizacji liczba lokali mieszkalnych, zostanie utworzona lista rezerwowa.

7. Listę najemców zatwierdza Wójt Gminy Chełm.

8. Lista najemców wraz z listą rezerwową oraz wnioskami o zawarcie umowy najmu zostanie przekazana do SIM Lubelskie sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, która na jej podstawie dokona przydziału lokali mieszkalnych.

§ 5.

1. Potwierdzeniem zdolności czynszowej najemcy będzie wpłata kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

2. Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu, którą zobowiązany będzie wnieść najemca przy podpisaniu umowy najmu, wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, w dniu jej podpisania.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 7.

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

Uzasadnienie

Gmina Chełm jest współnikiem w Spółce „Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Lubelskie Sp. z o.o.” Jej celem jest budowanie mieszkań o umiarkowanym czynszu oraz ich późniejsza eksploatacja na zasadach najmu z prawem dojścia do własności przez osoby wynajmujące. Ujęte w uchwale kryteria i zasady będą miały zastosowanie przy naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych mających powstać w Pokrówce przy ulicy Wiosennej. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa jest skierowana do osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie posiadają zdolności kredytowej do zaciągnięcia kredytu hipotecznego na zakup i budowę mieszkania, a jednocześnie ich dochody pozwalają na regulowanie czynszu.

Zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, warunkami koniecznymi do zawarcia umowy najmu jest nieposiadanie przez wnioskodawcę oraz osób zgłoszonych przez niego we wniosku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości oraz spełnienie kryterium dochodowego zawartego w ustawie.

Pozostałe kryteria pierwszeństwa określone w art. 8 ustawy są fakultatywne, pozostawione do uznania Rady.

„Określając dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1 pkt 1, rada gminy dokonuje wyboru spośród następujących kryteriów:

- 1) w grupie ubiegających się o zawarcie umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest względnie niska;*
- 2) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko;*
- 3) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub 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;*
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania;*
- 5) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wcześniej złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania w tej samej miejscowości, jednak nie zawarła umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań;*
- 6) 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;*
- 7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta;*
- 8) najemca ukończył 65 lat;*

9) osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje 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 2024 r. poz. 44);

10) 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 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;

11) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2023 r. poz. 192);

12) najemca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal;

13) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlega wywłaszczeniu.

3. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może:

1) nadać części dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ust. 2, charakter bezwzględnie obowiązujący;

2) określić inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa oprócz kryteriów, o których mowa w ust. 2."