



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 lipca 2025 r.

Poz. 5760

UCHWAŁA NR XXII/410/IX/2025 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 8 lipca 2025 r.

w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu.

Na podstawie art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) uchwala się, co następuje.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do:

- 1) 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;
- 2) najmu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez SAN z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych wskazanych przez Gminę oraz zapewnieniem przez SAN świadczenia usług aktywnej integracji (SAN z usługami aktywnej integracji),

w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2. Zakres przedmiotowy uchwały i definicje

§ 2. 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów;
- 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
- 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu, oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów.

2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) bezskuteczne ubieganie się o pomoc mieszkaniową od Gminy – złożenie wniosku o ujęcie do listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu albo lokalu mieszkalnego, który został rozpatrzony negatywnie lub wniosku o zakwalifikowanie do wykonania remontu lokalu, który nie został zakwalifikowany;
- 2) dochód – dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 323 ze zm.);

- 3) dziecko – dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych, do ukończenia 18. roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do ukończenia 25. roku życia;
- 4) Gmina – Miasto Poznań;
- 5) gospodarstwo domowe – wnioskodawcę oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania;
- 6) limit dochodowy gospodarstwa domowego – limit dochodowy określony w art. 5 ust. 1 ustawy o dopłatach;
- 7) limit dochodowy wnioskodawcy – wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie wielkopolskim, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 8) lista najemców – listę wnioskodawców, którzy spełnili kryteria, o których mowa w § 3 ust. 1 albo w § 3 ust. 2;
- 9) najemca – osobę fizyczną, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 10) osoba uboga pracująca – wnioskodawcę będącego osobą pracującą, której dochody podlegające opodatkowaniu w ujęciu miesięcznym nie przekraczają minimalnego wynagrodzenia za pracę w miesiącu poprzedzającym przystąpienie do SAN z usługami aktywnej integracji albo zamieszkującą w gospodarstwie domowym, w którym dochody (z wyłączeniem transferów społecznych), przypadające na jedną osobę nie przekraczają kryteriów dochodowych ustalonych na podstawie progu interwencji socjalnej w miesiącu poprzedzającym przystąpienie do SAN z usługami aktywnej integracji;
- 11) osoba z niepełnosprawnością – 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;
- 12) próg interwencji socjalnej – kwoty wskazane w obowiązującym rozporządzeniu Rady Ministrów, wydanym na podstawie art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.);
- 13) SAN – społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ust. 1 ustawy o SAN, działającą na podstawie umowy o współpracy zawartej z Gminą;
- 14) transfery społeczne – bieżące przelewy otrzymywane przez gospodarstwa domowe podczas okresu odniesienia dochodu, przeznaczone do zmniejszenia ciężarów finansowych związanych z wieloma nieprzewidywalnymi sytuacjami lub potrzebami, dokonywane w ramach wspólnie organizowanych systemów lub poza tymi systemami przez organy rządowe lub instytucje typu non-profit świadczące usługi na rzecz gospodarstw domowych;
- 15) umowa najmu – umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy SAN a najemcą;
- 16) usługi aktywnej integracji – usługi, których celem jest nabycie, odbudowa i podtrzymanie umiejętności uczestniczenia w życiu społeczności lokalnej i pełnienia ról społecznych w miejscu pracy, zamieszkania lub pobytu lub nabycie, odbudowa i podtrzymanie zdolności do samodzielnego świadczenia pracy na rynku pracy i awansu zawodowego lub zapobieganie ubóstwu oraz procesom marginalizacji i wykluczenia społecznego;
- 17) ustawa o dopłatach – ustawę 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);
- 18) ustawa o ochronie praw lokatorów – ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 19) ustawa o ochronie zdrowia psychicznego – ustawę z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 917);
- 20) ustawa o rehabilitacji zawodowej i społecznej – ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 44 ze zm.);

- 21) ustawa o SAN – ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 ze zm.);
- 22) wniosek – wniosek o zawarcie umowy najmu z SAN;
- 23) wnioskodawca – osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu z SAN.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. O zawarcie umowy najmu z SAN może ubiegać się osoba fizyczna spełniająca łącznie następujące kryteria:

- 1) jej średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym, osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku oraz rok zawarcia umowy najmu, nie jest wyższy niż limit dochodowy gospodarstwa domowego;
- 2) żadna z osób w gospodarstwie domowym nie posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku posiadania takiego tytułu złoży oświadczenie, iż do dnia zawarcia umowy najmu się go wyzbędzie;
- 3) rozlicza albo zobowiąże się do rozliczania w trakcie trwania umowy najmu podatku dochodowego na terenie Gminy;
- 4) spełni przynajmniej jedno z poniższych kryteriów:
 - a) w gospodarstwie domowym jest osoba, która w okresie 5 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku bezskutecznie ubiegała się o pomoc mieszkaniową od Gminy,
 - b) w gospodarstwie domowym jest co najmniej troje dzieci,
 - c) jest obywatelem Ukrainy, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 337 ze zm.) lub otrzymała na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 769 ze zm.),
 - d) w gospodarstwie domowym jest osoba do 16. roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej,
 - e) w gospodarstwie domowym jest osoba powyżej 16. roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej,
 - f) posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.

2. W przypadku realizacji SAN z usługami aktywnej integracji o zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna spełniająca łącznie kryteria określone w ust. 1 pkt 2-3 oraz przynajmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) jest osobą z niepełnosprawnością i spełnia limit dochodowy wnioskodawcy;
- 2) jest osobą ubogą pracującą;
- 3) jest osobą objętą ochroną czasową w Polsce w związku z agresją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i spełnia limit dochodowy wnioskodawcy;
- 4) jest cudzoziemcem posiadającym lub ubiegającym się o status ochrony międzynarodowej zgodnie z ustawą z dnia 13 czerwca 2003 r. o udzielaniu cudzoziemcom ochrony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 223 ze zm.);
- 5) jest osobą pracującą w sektorze edukacji, opieki zdrowotnej lub pomocy społecznej i spełnia limit dochodowy wnioskodawcy.

3. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1 lub ust. 2, weryfikowane jest na podstawie dokumentów i oświadczeń, które wnioskodawca dołącza do wniosku.

4. Kryteria, o których mowa w ust. 1 pkt 4, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonym w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, a kryteria, o których mowa w ust. 2 pkt 1-5, podlegają ocenie punktowej zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, określonym w punktach 1-5 tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do uchwały, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku realizacji SAN z usługami aktywnej integracji i spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów zgodnie z ust. 2, wykazanie spełnienia kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, podlega dodatkowej ocenie punktowej zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonym w punkcie 6 tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do uchwały.

6. Dopuszcza się możliwość kwalifikowania przez SAN osób fizycznych do zawarcia umowy najmu, zgodnie z zasadami i kryteriami określonymi w niniejszej uchwale.

Rozdział 4.

Zasady ubiegania się o zawarcie umowy najmu

§ 4. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków jest podawane do publicznej wiadomości i zawiera w szczególności: termin i miejsce ich składania, warunki i tryb prowadzenia naboru oraz zasady zawierania umów najmu.

2. Wnioskodawca składa wniosek, którego wzór określa Prezydent Miasta Poznania w drodze zarządzenia.

3. Rozpatrywane są wyłącznie wnioski prawidłowo wypełnione i podpisane, wraz z załączonymi wymaganymi dokumentami wskazanymi we wzorze wniosku.

4. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie 7 dni od dnia wezwania do ich uzupełniania lub złożenie dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1, pozostawia się bez rozpatrzenia.

6. O kolejności na liście najemców decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 3 ust. 4 i 5.

7. W przypadku wniosków, które uzyskały jednakową liczbę punktów, o miejscu na liście najemców decyduje dzień złożenia wniosku, a w przypadku jednakowego dnia złożenia wniosków, o miejscu decyduje godzina złożenia wniosku, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. W przypadku wniosków osób, o których mowa w § 3 ust. 2, które uzyskały jednakową liczbę punktów, pierwszeństwo mają wnioski złożone przez kobiety.

9. Lista najemców podlega akceptacji przez Prezydenta Miasta Poznania.

§ 5. 1. Osobie umieszczonej na liście najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

2. Lista najemców przekazywana jest SAN w celu zawarcia umów najmu.

3. Każdorazowo przed zawarciem umowy najmu z osobą umieszczoną na liście najemców, SAN weryfikuje spełnianie kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1, a w przypadku realizacji SAN z usługami aktywnej integracji – kryteriów wymienionych w § 3 ust. 2, będących podstawą umieszczenia na liście najemców.

4. Odmowa przyjęcia dwóch ofert najmu lokalu skutkuje przesunięciem na koniec listy najemców.

5. Wnioskodawca traci uprawnienie do zawarcia umowy najmu, jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych okoliczności:

- 1) niespełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 3;
- 2) nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie;
- 3) poświadczenie nieprawdy lub zatajenie prawdy w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu;
- 4) odrzucenie trzech ofert najmu lokalu złożonych przez SAN.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. W przypadku zakończenia umowy najmu i dysponowania przez SAN lokalem, który może stanowić przedmiot nowej umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy SAN zawiera z nim nową umowę najmu pod warunkiem łącznego spełnienia następujących kryteriów:

- 1) braku zadłużenia z tytułu należności wynikających z zakończonej umowy najmu;
- 2) korzystania z lokalu stanowiącego przedmiot dotychczasowej umowy najmu w sposób zgodny z umową najmu oraz przepisami prawa dotyczącymi stosunku najmu;
- 3) spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1, a w przypadku realizacji SAN z usługami aktywnej integracji – pod warunkiem spełnienia kryteriów wymienionych w § 3 ust. 2;
- 4) rozliczanie podatku dochodowego na terenie Gminy.

2. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w ust. 1, na podstawie posiadanych dokumentów, a w przypadku ich braku wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia dokumentów i oświadczeń, zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 4.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 7. 1. Do osób znajdujących się na liście najemców zakwalifikowanych na podstawie przepisów uchwały wymienionej w § 8, stosuje się przepisy tej uchwały, z zastrzeżeniem, że przed zawarciem umowy najmu SAN weryfikuje wyłącznie spełnianie kryteriów wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

2. Do osób, które zawarły umowy najmu na podstawie przepisów uchwały, o której mowa w § 8, stosuje się przepisy tej uchwały z zastrzeżeniem, że SAN zawiera nową umowę najmu pod warunkiem łącznego spełnienia kryteriów, wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 1-2 i 4 lit. a oraz w § 6 ust. 1 pkt 1-2 i 4 niniejszej uchwały.

§ 8. Traci moc uchwała Nr LXXIII/1355/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu (SAN).

§ 9. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

**Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXII/410/IX/2025
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 lipca 2025 r.**

System kwalifikacji punktowej

Lp.	Okoliczność podlegająca ocenie punktowej	Liczba punktów
1.	W gospodarstwie domowym jest osoba, która w okresie 5 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku bezskutecznie ubiegała się o pomoc mieszkaniową od Gminy	20
2.	W gospodarstwie domowym jest co najmniej troje dzieci (punkty przyznawane są za trzecie i każde kolejne dziecko)	6
3.	Wnioskodawca jest obywatelem Ukrainy, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 337 ze zm.) lub otrzymał na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach	8
4.	W gospodarstwie domowym jest osoba do 16. roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej	5
5.	W gospodarstwie domowym jest osoba powyżej 16. roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej	2
6.	Wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.	1

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXII/410/IX/2025
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 8 lipca 2025 r.**

System kwalifikacji punktowej
obowiązujący przy realizacji SAN z usługami aktywnej integracji

Lp.	Okoliczność podlegająca ocenie punktowej	Liczba punktów
1.	Wnioskodawca jest osobą z niepełnosprawnością i spełnia limit dochodowy wnioskodawcy	10
2.	Wnioskodawca jest osobą ubogą pracującą	7
3.	Wnioskodawca jest osobą objętą ochroną czasową w Polsce w związku z agresją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i spełnia limit dochodowy wnioskodawcy	10
4.	Wnioskodawca jest cudzoziemcem posiadającym lub ubiegającym się o status ochrony międzynarodowej zgodnie z ustawą z dnia 13 czerwca 2003 r. o udzielaniu cudzoziemcom ochrony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej	5
5.	Wnioskodawca jest osobą pracującą w sektorze edukacji, opieki zdrowotnej lub pomocy społecznej i spełnia limit dochodowy wnioskodawcy	17
6.	Dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały	10