



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 grudnia 2025 r.

Poz. 7163

UCHWAŁA NR XXIV/252/25 RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 24 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej w Zabrze przez SIM Śląsk sp. z o. o. z siedzibą w Chorzowie, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz zasad przeprowadzania oceny punktowej dla tych kryteriów, maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu, dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 8 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), na wniosek Prezydenta Miasta Zabrze

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej w Zabrze przez SIM Śląsk sp. z o. o., w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz zasad przeprowadzania oceny punktowej dla tych kryteriów, maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu, dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Zabrze.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zabrze

mgr Grzegorz Olejniczak

Załącznik do uchwały Nr XXIV/252/25

Rady Miasta Zabrze

z dnia 24 listopada 2025 r.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej w Zabrzu przez SIM Śląsk sp. z o. o., w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz zasad przeprowadzania oceny punktowej dla tych kryteriów, maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu, dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat.

§ 1. Postanowienia wstępne

1. Zasady dotyczą wynajmowania mieszkań w ramach przedsięwzięcia polegającego na realizacji przez inwestora budowy w Zabrzu budynków mieszkalnych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304)

2. Ilekroć mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Miasto Zabrze,
- 2) inwestorze – należy przez to rozumieć SIM Śląsk sp. z o. o. z siedzibą Chorzowie ulica Michałkowicka 91/U1,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć 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),
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1208),
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy,
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy,
- 7) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy,
- 8) inwestycji – należy przez to rozumieć budowę budynku w rozumieniu art. 2 pkt. 6 lit. a) ustawy,
- 9) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1208) do ukończenia przez dziecko 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do ukończenia 26 roku życia,
- 10) osobie starszej – należy przez to rozumieć osobę starszą, która ukończyła 60 rok życia, tj. w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705, z późn. zm.).

§ 2. Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

1. Ogłoszenie o naborze wraz ze wskazaniem sposobu, formy i terminu składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i formularzem wniosku zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zabrzu oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabrzu.

2. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z wymaganymi załącznikami w sposób, w miejscu i w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1.

3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku zawierającego zgłoszenia tych samych osób rozpoznaniu podlega jedynie jeden wniosek złożony wcześniej.

4. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu wraz ze wzorami oświadczeń, dostępny będzie do pobrania ze strony internetowej Urzędu Miejskiego w Zabrzu, ze strony Inwestora www.sim-slask.pl oraz w formie papierowej w Urzędzie Miejskim w Zabrzu i w siedzibie Inwestora.

5. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki, wnioskodawcy zostanie wyznaczony termin jego uzupełnienia. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu podlegają weryfikacji i ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa w oparciu o dokumenty, oświadczenia i dane dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, według stanu na dzień złożenia wniosku.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu weryfikuje komisja powołana odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta.

8. 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.

9. Po rozpatrzeniu wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu i dokonaniu oceny punktowej zostanie sporządzona lista wniosków uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, zwana dalej listą najemców.

10. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności umieszczenia na liście najemców decyduje kolejność złożenia wniosku.

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

12. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu o sposobie rozpatrzenia wniosku, jego ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu bądź niezakwalifikowaniu na listę najemców, zostaną poinformowane w sposób określony w ogłoszeniu dotyczącym naboru.

13. Lista najemców wraz z listą rezerwową, zostanie przekazana do Inwestora, który na jej podstawie dokona przydziału lokali.

14. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego konieczne jest uprzednie:

- a) wpłacenie partycypacji określonej zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1273),
- b) wpłacenie kaucji zabezpieczającej umowę najmu, o której mowa w § 4,
- c) spełnienie warunków określonych w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304).

15. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zawierającego dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- a) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości albo w wypadku posiadania takiego tytułu prawnego, oświadczenie o rezygnacji z niego lub rozwiązaniu umowy do dnia objęcia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład inwestycji,
- b) oświadczenie wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- c) deklarację o wysokości dochodów wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek,
- d) inne dokumenty potwierdzające spełnianie kryteriów pierwszeństwa.

16. Wnioskodawca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie mogą na dzień złożenia wniosku oraz na dzień zawarcia umowy najmu posiadać jakichkolwiek zaległości wobec Miasta Zabrze, w tym z tytułu podatków, opłat lokalnych ani czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także nie mogą figurować w Krajowym Rejestrze Długów lub innym rejestrze dłużników. Okoliczności te podlegają weryfikacji na podstawie oświadczeń wnioskodawcy oraz danych pozostających w dyspozycji gminy.

§ 3. Kryterium pierwszeństwa i dodatkowe kryteria pierwszeństwa

1. Ustala się kryterium pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych mu punktów:

L.p.	Kryterium pierwszeństwa	Liczba punktów
1	Wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy zgromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.	10 punktów

2. Ustala się następujące **dodatkowe kryteria pierwszeństwa** oraz liczbę przyznawanych im punktów:

L.p.	Dodatkowe kryteria pierwszeństwa	Liczba punktów
1	W gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko	5 punktów za pierwsze i drugie dziecko (za każde dziecko 5 punktów) 10 punktów za każde kolejne dziecko
2	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 2025 r. poz. 913)	5 punktów
3	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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 913)	5 punktów
5	Wnioskodawca jest osobą starszą, tj. osobą, która ukończyła 60 lat	5 punktów
6	W skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Zabrzu i w deklaracji podatkowej za ostatni rok rozliczeniowy wskazała Zabrze jako miejsce zamieszkania,	20 punktów
7	Wnioskodawca, który zadeklaruje partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w wysokości większej aniżeli wartość minimalnej partycypacji ustalonej przez Inwestora: a) w przedziale od minimalnej partycypacji ustalonej przez Inwestora do 26% kosztów budowy lokalu, b) w przedziale powyżej 26% do 28% kosztów budowy lokalu, c) w przedziale powyżej 28% do 30% kosztów budowy lokalu.	a) 10 punkty b) 20 punktów c) 30 punktów
8	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	10 punktów

§ 4. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 5. Przepisy końcowe

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

2. Lista najemców stanowi wykaz wszystkich wniosków spełniających kryteria, niezależnie od liczby lokali mieszkalnych dostępnych w budynku mieszkalnym.

3. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze na etapie sporządzania listy najemców, w miejsce rezygnującego najemcy wpisuje się najemcę znajdującego się na kolejnej pozycji na liście najemców.