

Projekt

z dnia 21 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO**

z dnia 2026 r.

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenie kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. pn. „Budowa budynków wielorodzinnych w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Chopina” - II etap.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436, z 2026 r. poz. 252), art. 8 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 506) oraz art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1273, z 2026 r. poz. 39) Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. pn. "Budowa budynków wielorodzinnych w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Chopina" - II etap.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki;
- 2) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim;
- 3) SIM Łódzkie Centrum - należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Łódzkie Centrum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim;
- 4) tytule prawnym do innego lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć własność lub współwłasność do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
- 5) dziecku - należy przez to rozumieć osobę do 18 roku życia;
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się.

Rozdział 2.

Ustalenie prawa do zawarcia umowy najmu

§ 3. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami w siedzibie Urzędu, zgodnie z niniejszą uchwałą.

§ 4. Najemcami lokali mieszkalnych w ramach naboru mogą być osoby, które spełniają łącznie poniższe kryteria:

- 1) w dniu objęcia lokalu wnioskodawca (osoba fizyczna) oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy;
- 2) spełniają kryteria dochodowe zawarte w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 511) oraz w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 z późn. zm.).

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 5. 1. Wybiera się następujące kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje poza terenem Gminy;
- 3) wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie Gminy, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Gminy;
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania poza miejscem obecnego zamieszkania z powodu rozpoczęcia prowadzenia działalności na terenie Gminy;
- 5) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko;
- 6) wnioskodawca ukończył 35 lat;
- 7) 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.

2. Wybiera się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa:

- 1) osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 913 z późn zm.);
- 2) 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 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.);

3) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1208 z późn. zm.);

4) wnioskodawca ukończył 65 lat.

3. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w § 5 ust. 1 i 2 wymaga dołączenia do wniosku niezbędnych dokumentów lub oświadczeń w tym zakresie. Wykazanie tych okoliczności spoczywa na wnioskodawcy.

4. Zasady przeprowadzenia oceny punktowej określone zostały w załączniku do niniejszej uchwały. Punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym przez Komisję powołaną przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, wyłącznie na podstawie wskazanych we wniosku okoliczności, które zostaną wiarygodnie udokumentowane przez wnioskodawcę.

Rozdział 4.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy

§ 6. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków wraz z wzorem wniosku, terminem i miejscem składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu oraz wywieszane na tablicy ogłoszeń. Nabór wniosków zostanie przeprowadzony na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (wnioskodawca) wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu w wyznaczonym terminie.

3. Formularz wniosku o zawarcie umowy najmu udostępniony będzie do pobrania ze strony internetowej Urzędu oraz w formie papierowej w Urzędzie.

4. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu i oznaczone datą wpływu.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z dokumentami umożliwiającymi weryfikację i dokonanie oceny punktowej.

6. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów nie podlega rozpatrzeniu.

7. W przypadku braków formalnych wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia, w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania. Wniosek nieuzupełniony w terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

8. Po przeprowadzeniu naboru w sposób opisany w niniejszej uchwale, zostanie sporządzona lista najemców.

9. 1. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych poszczególnym wnioskom zgodnie z zasadami punktacji, o których mowa w § 5 ust. 4.

2. W przypadku wniosków z taką samą ilością przyznanych punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data wpływu.

10. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru będzie większa niż planowana liczba lokali, zostanie utworzona lista rezerwowa.

11. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków, Urząd poinformuje osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu o ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu się bądź niezakwalifikowaniu się na listę.

12. Z listy najemców zostanie wykreślony wnioskodawca, który:

- 1) złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w naborze;
- 2) złożył we wniosku lub innych dokumentach wymaganych do przeprowadzenia naboru, oświadczenia niezgodnego z prawdą;
- 3) nie odpowiada na próby skontaktowania się z nim w celu przekazania informacji dotyczących naboru i zawarcia umowy o partycypacji.

13. W przypadku rezygnacji lub wykreślenia wnioskodawcy umieszczonego na liście najemców z zawarcia umowy najmu mieszkania, listą tą zostanie objęty kolejny wnioskodawca, który uzyskał najwyższą liczbę punktów.

Rozdział 5. Partycypacja

§ 7. Wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 19% wartości mieszkania.

§ 8. Umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wnioskodawca zawiera z SIM Łódzkie Centrum i wpłaca partycypację w 1 do 4 rat w wyznaczonym w umowie terminie.

§ 9. Wartość mieszkania stanowi iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania i planowanego kosztu budowy 1 m². Ostateczne ustalenie wartości mieszkania następuje po końcowym rozliczeniu inwestycji jako iloczyn rzeczywistej powierzchni użytkowej mieszkania i rzeczywistego kosztu budowy 1 m².

§ 10. Brak wniesienia partycypacji we wskazanym terminie powoduje wykreślenie wnioskodawcy z listy najemców.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§ 12. Sprawozdanie z wykonania uchwały złoży Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego
z dnia.....2026 r.

KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA PRZY PRZEPROWADZANIU NABORU WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU

Lp.	Kryterium	Liczba punktów
1.	Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy.	35
2.	Wnioskodawca zamieszkuje poza terenem Gminy.	10
3.	Wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie Gminy, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Gminy.	30
4.	Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania poza miejscem obecnego zamieszkania z powodu rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Gminy.	15
5.	W gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest jedno dziecko. W gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest dwoje dzieci. W gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest troje dzieci. Każde następne dziecko.	10 20 30 +10
6.	Wnioskodawca nie ukończył 35 lat.	15
7.	Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest 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 najmu mieszkania przez najemcę.	30
Kryteria dodatkowe		
1.	Osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.).	10
2.	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 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.).	10
3.	W skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1208 z późn. zm.).	10
4.	Wnioskodawca ukończył 65 lat.	15

UWAGI:

Punkty z kryteriów 2, 3 i 4 nie sumują się.

Uzasadnienie

W związku z realizacją inwestycji polegającej na „Budowie budynków wielorodzinnych w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Chopina” - II etap, realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim, Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki zobowiązana jest do podjęcia uchwały regulującej zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki określając zasady naboru dokonuje wyboru kryteriów spośród kryteriów określonych w art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Osoby wyłonione w wyniku naboru, przed zawarciem umowy najmu zobowiązane będą do złożenia stosownych zaświadczeń potwierdzających uprawnienia do najmu oraz zawarcia ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. umowy partycypacji, o której mowa w art. 29a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest także niezbędne do tego, by umożliwić najemcom ubieganie się o dopłaty do czynszu, o których mowa w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Takie dopłaty będą mogły przysługiwać osobom, które zawrą umowę najmu z SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. oraz spełnią kryteria określone w przedmiotowej ustawie i uchwale Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia w II etapie planowana jest budowa 150 lokali mieszkalnych jedno, dwu i trzypokojowych.