

**UCHWAŁA NR XXI/472/25
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie zasad i kryteriów uprawniających osoby fizyczne do ubiegania się o zawarcie umowy najmu ze społeczną agencją najmu

Na podstawie art. 22e i 22f ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273) 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 2025 r. poz. 1153) **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osobę fizyczną 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;
- 5) możliwość kwalifikowania przez społeczną agencję najmu osób fizycznych do zawarcia umowy najmu.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) SAN – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 3) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć również jednorodzinny budynek mieszkalny.

Rozdział 2.

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów

§ 2. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna zamieszkująca na terenie Gminy Miasta Gdańska, jeżeli spełnia łącznie następujące kryteria;

- 1) wnioskodawca oraz osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego na terytorium Polski, ani nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dawały lub dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) kwalifikuje się do jednej z poniższych grup:
 - a) osoby lub rodziny kwalifikujące się do świadczeń z pomocy społecznej, zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 i 1302),
 - b) osoby pełnoletnie opuszczające pieczę zastępczą, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49),
 - c) osoby bezrobotne, o których mowa w ustawie z dnia 20 marca 2025 r. o rynku pracy i służbach zatrudnienia (Dz. U. poz. 620),

- d) osoby z niepełnosprawnością w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913), o ile ich dochody nie przekraczają średniego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim, zgodnie z aktualnym na dzień złożenia wniosku o najem lokalu Obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim,
- e) osoby w kryzysie bezdomności dotknięte wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożone bezdomnością,
- f) cudzoziemcy posiadający lub ubiegający się o status ochrony międzynarodowej zgodnie z ustawą z dnia 13 czerwca 2003 r. o udzielaniu cudzoziemcom ochrony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2025. poz. 223, 389, 619 i 621),
- g) osoby doznające przemocy w rodzinie, objęte procedurą „Niebieskie Karty”, zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (Dz. U. 2024 r. poz. 1673).

§ 3. 1. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w § 2, na podstawie wniosku wraz z załączonymi dokumentami. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, SAN wzywa do jego uzupełnienia w wyznaczonym terminie.

2. Niezłożenie przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu wymaganych dokumentów, o których mowa w § 5 ust. 2 w wymaganym zakresie oraz w wyznaczonym terminie, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

3. Wnioski podlegają kwalifikacji punktowej, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej do SAN określonym w załączniku do uchwały.

4. W przypadku spełnienia kilku kryteriów wskazanych w systemie kwalifikacji punktowej do SAN, o którym mowa w ust. 3, punkty sumuje się.

5. O pierwszeństwie zawarcia umowy najmu w ramach dostępnych lokali mieszkalnych decyduje liczba uzyskanych punktów zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej do SAN, o którym mowa w ust. 3.

6. 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 Miasta Gdańska, a w przypadku osiągnięcia nadal tej samej ilości punktów – dłuższy okres zamieszkiwania na terenie Gminy Miasta Gdańska.

§ 4. 1. Osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

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

- 1) wnioskodawca nie przystąpi do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie;
- 2) wnioskodawca odrzuci dwie propozycje najmu lokalu mieszkalnego złożone przez SAN;
- 3) wnioskodawca poświadczy nieprawdę lub zatai prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co zostanie ujawnione przed zawarciem umowy najmu.

Rozdział 3.

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu

§ 5. 1. Osoba fizyczna ubiegająca się o zawarcie umowy najmu składa wniosek do SAN.

2. Wnioskodawca zobowiązany jest do dołączenia do wniosku:

- 1) oświadczenia wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do nieruchomości lub jej części, w tym do lokalu mieszkalnego, a w przypadku posiadania takiego prawa - wraz z informacją o jego charakterze oraz dokumentami go potwierdzającymi;

- 2) dokumentów potwierdzających zamieszkiwanie i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy Miasta Gdańska wraz ze wszystkimi osobami objętymi wnioskiem, a w przypadku cudzoziemców dodatkowo dokumentów potwierdzających legalny pobyt na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) poniżej wskazanych dokumentów i zaświadczeń w zakresie w jakim go dotyczą, potwierdzające spełnienie warunków wskazanych w § 2 pkt 2 lit. a-g, w szczególności:
 - a) informacji z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Gdańsku (dalej: MOPR) potwierdzającej kwalifikowanie się do świadczeń z pomocy społecznej,
 - b) informacji z MOPR potwierdzającej status wychowanka pieczy zastępczej,
 - c) zaświadczenia z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (dalej: ZUS) lub potwierdzenia wygenerowanego z Platformy Usług Elektronicznych ZUS, potwierdzającego status tych osób jako osób bezrobotnych w dniu jego wydania lub zaświadczenia z Powiatowego Urzędu Pracy o posiadaniu statusu osoby bezrobotnej w dniu jego wydania,
 - d) w przypadku osób z niepełnosprawnością – orzeczenia lub innego dokumentu poświadczającego stan zdrowia oraz zaświadczenia o wysokości dochodów lub innego dokumentu potwierdzającego wysokość osiągniętych dochodów,
 - e) informacji z MOPR potwierdzającej status osoby w kryzysie bezdomności,
 - f) decyzji o nadaniu statusu ochrony międzynarodowej bądź potwierdzenia złożenia wniosku o nadanie ww. statusu,
 - g) informacji z MOPR potwierdzającej status osoby doznającej przemocy w rodzinie, objętej procedurą „Niebieskie Karty”;
- 4) dokumentów i zaświadczeń potwierdzających spełnienie kryteriów do naliczenia punktacji w oparciu o system kwalifikacji punktowej do SAN, o którym mowa w § 3 ust. 3.

§ 6. Przyznanie punktów zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej do SAN, o którym mowa w § 3 ust. 3, na podstawie dokumentów i zaświadczeń, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 4 następuje według stanu na dzień złożenia wniosku.

Rozdział 4.

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

§ 7. W przypadku zakończenia umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu tego samego lokalu mieszkalnego, pod warunkiem, że:

- 1) przedmiot najmu pozostaje w zasobie SAN;
- 2) nie występują zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego wynikających z dotychczasowej umowy najmu;
- 3) dotychczasowy najemca spełnia kryterium, o którym mowa w § 2 pkt 1;
- 4) nie występuje okoliczność, o której mowa w § 8 ust. 2.

§ 8. 1. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia warunków i kryteriów, o których mowa w § 7, na podstawie posiadanych dokumentów, a w przypadku ich braku wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia dokumentów i oświadczeń. Niezłożenie przez dotychczasowego najemcę wymaganych przez SAN dokumentów i oświadczeń w wymaganym zakresie oraz w wyznaczonym terminie skutkuje odmową zawarcia nowej umowy najmu.

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

Rozdział 5.

Kwalifikowanie przez SAN osób fizycznych do zawarcia umowy najmu

§ 9. SAN prowadzi nabór wniosków o najem lokalu mieszkalnego z SAN oraz kwalifikuje osoby fizyczne do zawarcia umowy najmu w oparciu o kryteria i zasady, o których mowa w niniejszej uchwale.

Rozdział 6.
Przepis końcowy

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Załącznik do uchwały nr XXI/472/25
Rady Miasta Gdańska
z dnia 27 listopada 2025 r.

System kwalifikacji punktowej do SAN

L.p.	Kryterium	Opis	Liczba punktów
1.	Utrzymanie lokalu	Wykazanie stałego źródła dochodu pozwalającego na utrzymanie lokalu	5
2.	Zamieszkiwanie na terenie Gminy Miasta Gdańska	Zamieszkiwanie na terenie Gminy Miasta Gdańska powyżej 5 lat	4
3.	Korzystanie ze świadczeń z pomocy społecznej	Wnioskodawca w okresie 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu skorzystał ze świadczeń z pomocy społecznej udzielanej przez MOPR w Gdańsku	2
4.	Niepełnosprawność wnioskodawcy oraz osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy	Za każdą osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego, która legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych	2
5.	Wychowanek pieczy zastępczej	Wnioskodawca jest osobą usamodzielnianą posiadającą indywidualny program usamodzielnienia, opracowany wspólnie z opiekunem usamodzielnienia, zatwierdzony przez kierownika powiatowego centrum pomocy rodzinie i złożyła wniosek o najem lokalu do SAN do ukończenia 26 roku życia	2