

Projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, dla lokali mieszkalnych położonych w inwestycji realizowanej w Gminie Miejskiej Kraków, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością



Kraków

Kraków, 20 maja 2026 roku

## PODSTAWA PRAWNA:

- ✓ Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (art. 15a ust. 3 pkt 2 - 4), Rozdział 4 Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa);
- ✓ Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (art. 7a ust. 1 pkt 2 lit. a oraz lit. b);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (art. 7a, art. 8 – kryteria pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa);
- ✓ Załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania.



## KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – informacje ogólne

Gmina Miejska Kraków utworzyła wraz ze Skarbem Państwa - KZN oraz Gminami Spółkę KZN SIM Ziemia Krakowska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w celu realizacji mieszkań o umiarkowanym czynszu w formule tzw. społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM). Mieszkania w formule SIM to oferta dla osób, które nie mają zdolności kredytowej, ale mają tzw. zdolność czynszową i jednocześnie ich dochody są zbyt wysokie, aby przyznano im prawo do najmu lokalu socjalnego (obligatoryjna gminna pomoc mieszkaniowa na zasadach ogólnych).

Współpraca pomiędzy Gminą a Spółką ma polegać na zrealizowaniu przez ww. Spółkę inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości przy ul. Padniewskiego w Krakowie, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 20/49 obręb 48 jedn. ewid. Kraków – Nowa Huta, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne o ograniczonym czynszu. Inwestycja mieszkaniowa, po jej zrealizowaniu, będzie eksploatowana na zasadach najmu, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (*Dz.U. z 2025 r. poz. 1273 ze zm.*).

Przyjęcie przez Radę Miasta Krakowa poddanego konsultacjom projektu uchwały pozwoli na przeprowadzenie naboru wniosków do programu. Podkreślić należy, iż nabór wniosków nie został jeszcze ogłoszony, natomiast zgodnie z aktualnymi założeniami planowany jest w I kwartale 2027 r.

Po zakończeniu przyjmowania wniosków oraz ich weryfikacji, Gmina Miejska Kraków sporządzi listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. Następnie lista ta zostanie przekazana do KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o., co umożliwi zawarcie umów o partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych oraz sprawne przejście do kolejnych etapów realizacji procesu najmu.



**O zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM) będą się mogły starać osoby, które:**

- w dniu objęcia lokalu wraz z osobami zgłoszonymi przez nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości (art. 7a ust. 1 pkt 2) lit. a) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych );
  - spełniają kryteria dochodowe określone w art. 7a ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, tj.: średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
    - ✓ 75 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym (8 661,77 zł),
    - ✓ 105 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym (12 126,48 zł),
    - ✓ 145 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym (16 746,09 zł),
    - ✓ 170 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym (19 633,35 zł),
    - ✓ 170 % w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększonych o dodatkowe 35 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym (za jedną dodatkową osobę 205 %, tj. 23 675,51 zł)
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na którego terenie jest położony lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.



✓ **Zgodnie z art. 7a ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych:**

Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa:

✓ **Art. 30 ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stanowi:**

Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.



OBWIESZCZENIE  
PREZESA GŁÓWNEGO URZĘDU STATYSTYCZNEGO  
z dnia 19 listopada 2025 r.

w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2024 r.

Na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273) ogłasza się wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2024 r., określoną w tabeli stanowiącej załącznik do obwieszczenia.

ZAŁĄCZNIK  
PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO W GOSPODARCE NARODOWEJ W WOJEWÓDZTWACH W 2024 R.

Lp.	Województwo	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie(w zł)
1	dolnośląskie	8359,59
2	kujawsko-pomorskie	7322,89
3	lubelskie	7374,45
4	lubuskie	7425,38
5	łódzkie	7646,62
<b>6</b>	<b>małopolskie</b>	<b>8249,31</b>
7	mazowieckie	9488,94
8	opolskie	7536,33
9	podkarpackie	7175,92
10	podlaskie	7446,20
11	pomorskie	8066,89
12	śląskie	8096,38
13	świętokrzyskie	7236,58
14	warmińsko-mazurskie	7133,90
15	wielkopolskie	7428,35
16	zachodniopomorskie	7512,51

**Projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, dla lokali mieszalnych położonych w inwestycji realizowanej w Gminie Miejskiej Kraków, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA I OCENY PUNKTOWEJ**

- posiadanie przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do 23 października 1990 roku, przyznając za spełnianie tego kryterium – **1 punkt**;
- 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 - **60 punktów**;
- 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 - **20 punktów**;
- 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 – **15 punktów za każdą osobę**;
- wnioskodawca jest osobą, która nie przekroczyła 30. roku życia i w ciągu 1 roku przed złożeniem wniosku o najem ukończyła studia wyższe w rozumieniu art. 77 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce – **10 punktów**;
- wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Krakowie i w deklaracji podatkowej wskazał Kraków jako miejsce zamieszkania:
  - a) za ostatni rok podatkowy, za który przed dniem złożenia wniosku upłynął termin złożenia zeznania podatkowego – **10 punktów**;
  - b) w przypadku spełnienia kryterium z lit. a - za każdy kolejno następujący po sobie rok poprzedzający rok określony w pkt 5 lit. a, jednak nie dłużej niż przez 5 lat – **10 punktów za każdy rok**, maksymalnie do 50 punktów;



- osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania znajduje się na liście osób oczekujących na lokal mieszkalny w istniejących społecznych inicjatywach mieszkaniowych, w których Gmina partycypowała w kosztach budowy lokali mieszkalnych i w związku z tym nabyła prawo do kierowania wytypowanych osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych lub na listach mieszkaniowych – **5 punktów**;;
- wnioskodawca ani żadna inna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie posiadają:
  - a) wymagalnych zobowiązań pieniężnych stwierdzonych tytułem wykonawczym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego lub ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, podlegających egzekucji,
  - b) zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
  - c) zaległości wobec Gminy z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych- **30 punktów**;
- osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, przy czym:
  - a) za jedno dziecko – **15 punktów**, lub
  - b) za dwoje dzieci – **30 punktów**, lub
  - c) za troje i więcej dzieci – **45 punktów**;
- rodziny z dzieckiem posiadającym:
  - a) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”, lub
  - b) orzeczenie o niepełnosprawności wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych- **15 punktów za każde dziecko**;



- w skład gospodarstwa domowego wchodzi wyłącznie osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych – **12 punktów**;
- w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która czynnie wykonuje na terenie Gminy zawód nauczyciela w rozumieniu ustawy z 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela – **10 punktów**;
- w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która czynnie wykonuje na terenie Gminy zawód pielęgniarki lub ratownika medycznego w samodzielnych publicznych zakładach opieki zdrowotnej w rozumieniu ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej – **10 punktów**;
- w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba:
  - a) zatrudniona w domu pomocy społecznej prowadzonym przez Gminę, wykonująca czynnie zadania w ramach zespołu opiekuńczo-terapeutycznego (w rozumieniu § 2 ust. 2-3 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie domów pomocy społecznej) lub
  - b) zatrudniona w domu pomocy społecznej prowadzonym przez Gminę, świadcząca usługi opiekuńcze lub specjalistyczne usługi opiekuńcze w miejscu zamieszkania (w rozumieniu art. 36 pkt 2 lit. I i lit. m ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej) – **10 punktów**;
- w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba zatrudniona w placówce opiekuńczo-wychowawczej prowadzonej przez Gminę, wykonująca czynnie zadania z zakresu zapewnienia dziecku pozostającemu w placówce opiekuńczo-wychowawczej całodobowej opieki i wychowania oraz zaspokajania jego niezbędnych potrzeb, w szczególności emocjonalnych, rozwojowych, zdrowotnych, bytowych, społecznych i religijnych (w rozumieniu art. 93 ust. 4 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej) – **10 punktów**.

Wnioskodawca zobowiązany jest do wykazania spełnienia kryteriów pierwszeństwa lub dodatkowych kryteriów pierwszeństwa poprzez złożenie stosownych dokumentów i oświadczeń. Pełnoletnie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania podlegają weryfikacji na takich samych zasadach jak wnioskodawca.



***Do kryteriów obowiązkowych i dodatkowych kryteriów pierwszeństwa wynikających z ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, niepodlegających modyfikacjom – spośród wymienionych w projekcie uchwały – należą:***

- posiadanie przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do 23 października 1990 roku, przyznając za spełnianie tego kryterium – **1 punkt**;
- żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinny 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 - **60 punktów**;
- 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 - **20 punktów**;
- 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 – **15 punktów za każdą osobę**;



***Do kryteriów wynikających z ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zapewniających dodatkowe punkty dla SIM starającego się o kredyt inwestycyjny z Banku Gospodarstwa Krajowego, które nie podlegają modyfikacjom – spośród wymienionych w projekcie uchwały – należą:***

- rodziny z dzieckiem posiadającym:
  - a) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”, lub
  - b) orzeczenie o niepełnosprawności wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych- **15 punktów za każde dziecko;**
  
- w skład gospodarstwa domowego wchodzi wyłącznie osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych – **12 punktów.**

***Pozostałe kryteria wymienione w projekcie uchwały to tzw. kryteria gminne, które mogą zostać zmodyfikowane.***



Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.





Dziękuję za uwagę