

Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 1163/26

Prezydenta Miasta Gdańska

z dnia 8 lipca 2026 r.

REGULAMIN

Programu: „Publiczna oferta najmu lokali mieszkalnych w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę”

Rozdział 1

Słowniczek

§ 1. Ilekcóć w Regulaminie jest mowa o:

1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);

2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć Uchwałę Nr XIII/264/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 4761, z 2024 r. poz. 5453, z 2025 r. poz. 3194 i 3971);

3) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Gdańska;

4) **WM** – należy przez to rozumieć Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miejskiego w Gdańsku;

5) **Publicznej ofercie najmu** – należy przez to rozumieć podanie do publicznej wiadomości, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem na rzecz osób spełniających określone w § 6 ust. 1 Uchwały kryteria do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, lecz nieobjętych roczną listą komunalną oraz roczną listą komunalną pieczy zastępczej z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej kwalifikacji punktowej, które to osoby zadeklarowały wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów. **Publiczna oferta najmu nie jest ofertą w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego;**

6) **Edycja** – określony przedział czasu, w którym Publiczna oferta najmu podana będzie do publicznej wiadomości;

7) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wymagający remontu przeznaczony do najmu w drodze Publicznej oferty najmu;

8) **Dogrywce** – należy przez to rozumieć ponowne podanie do publicznej wiadomości - na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie - wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem, które nie zostały wynajęte zgodnie z zasadami niniejszego Regulaminu;

9) **ID klienta** – indywidualny numer przypisany osobie uprawnionej do udziału w postępowaniu w ramach Publicznej oferty najmu;

10) **Interaktywna lista** - udostępniony na stronie internetowej **Gdańskich Nieruchomości** wykaz lokali, zawierający szkice lokali oraz informacje dotyczące niezbędnego zakresu remontu lokali mieszkalnych objętych Publiczną ofertą najmu, a w szczególności:

- a) nazwę dzielnicy w jakiej znajduje się lokal (bez dokładnego adresu budynku, w którym się znajduje),
- b) powierzchnię użytkową lokalu,
- c) usytuowanie lokalu na kondygnacji,
- d) wyposażenie lokalu w instalacje techniczne,
- e) informacje dotyczące niezbędnego zakresu remontu lokalu.

Rozdział 2

Postanowienia ogólne

§ 2. 1. Publiczna oferta najmu skierowana jest do osób spełniających określone w § 6 ust. 1 Uchwały kryteria do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, lecz nieobjętych roczną listą komunalną oraz roczną listą komunalną pieczy zastępczej z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej kwalifikacji punktowej.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, otrzymają powiadomienie o Publicznej ofercie najmu, z tym, że osoby z gospodarstw domowych kwalifikujących się do najmu według norm powierzchniowych określonych w § 6 otrzymają zaproszenie do wzięcia udziału w Publicznej ofercie najmu.

3. Wykazy lokali oraz Publiczna oferta najmu będą sporządzane przez WM na podstawie przekazanych przez Gdańskie Nieruchomości zgłoszeń wolnych lokali wymagających remontu.

4. Przygotowana przez WM Publiczna oferta najmu po zweryfikowaniu stanu technicznego ujętych w niej lokali przez Gdańskie Nieruchomości, podana będzie do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Gdańskich Nieruchomości.

5. Remont lokalu zostanie wykonany we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę, bez prawa do roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.

Rozdział 3

Zasady zapoznania się z lokalami i ich wyboru w ramach publicznej oferty najmu

§ 3.1. Wykaz lokali udostępniony będzie na stronie internetowej Gdańskich Nieruchomości pod adresem <https://lokaldoremontu.nieruchomoscigda.pl> w formie Interaktywnej listy przez okres danej Edycji.

2. W wykazie lokali podane zostaną informacje dotyczące niezbędnego zakresu prac remontowych w lokalu. Szczegółowy zakres remontu, warunki techniczne oraz termin jego realizacji określony zostanie w porozumieniu zawartym pomiędzy wynajmującym a najemcą. Najemca w terminie siedmiu dni od wydania oferty zgłosi się do Wynajmującego celem uruchomienia działań związanych z podpisaniem porozumienia, o którym mowa powyżej.

3. Przed uruchomieniem Publicznej oferty najmu osoby uprawnione do wzięcia w niej udziału zostaną jednorazowo powiadomione o terminach udostępnienia Interaktywnej listy na stronie internetowej. W powiadomieniu zostaną podane daty uruchomienia Publicznej oferty najmu lokali i ogłoszenia jej wyników. O ile to możliwe, powiadomienie wysłane jest w drogą elektroniczną – w postaci wiadomości e-mail.

4. Po powiadomieniu osób uprawnionych, zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 3, Interaktywna lista udostępniona zostanie na stronie internetowej Gdańskich Nieruchomości - www.nieruchomoscigda.pl na okres edycji wynoszący 11 dni roboczych. Po upływie tego terminu Interaktywna lista zostanie usunięta ze wskazanych stron internetowych.

5. W okresie udostępnienia Interaktywnej listy wszystkie osoby powiadomione zgodnie z zasadami

opisanymi w ust. 3 będą miały możliwość zapoznania się z wykazem lokali objętych Publiczną ofertą najmu.

6. Po dokonaniu wyboru lokali spełniających normy powierzchniowe dla ilości osób w gospodarstwie domowym (liczba osób będzie widoczna przy każdym lokalu) osoby uprawnione zobowiązane będą poinformować o swoim wyborze WM, najpóźniej do godziny 14.00 ostatniego dnia udostępnienia Interaktywnej listy.

7. Informacja, o której mowa w ust. 6, powinna zostać przesłana drogą elektroniczną na adres e-mail: umg-wm-nabory@gdansk.gda.pl wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru telefonu do kontaktu. Przesłanie powyższych danych umożliwiających kontakt mailowy lub telefoniczny jest równoznaczny z wyrażeniem zgody na ich przetwarzanie w celu udziału w Publicznej ofercie najmu. Powyższa zgoda na kontakt mailowy lub telefoniczny może zostać w dowolnym momencie cofnięta, co nie ma wpływu na przetwarzanie dokonane przed jej cofnięciem.

8. Osoby nieposiadające dostępu do Internetu, które nie przesłały drogą elektroniczną informacji, o których mowa w ust. 7, będą mogły zapoznać się z wykazem lokali umieszczonym na stronie internetowej w formie papierowej i dokonać wyboru lokali w siedzibie Referatu Pomocy Mieszkaniowej WM – budynek B przy ul. Partyzantów 74 w Gdańsku. Ust. 5, 6 i 7 stosuje się odpowiednio.

9. Po dokonaniu wyboru lokali WM wyda propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym wybranych lokali. W propozycji podany zostanie dokładny adres lokali.

10. Wydawanie propozycji zapoznania się z położeniem i stanem technicznym wybranych lokali na rzecz osób potencjalnie zainteresowanych ich najmem, będzie następowało w okresie do godziny 15.00 dnia następnego licząc od ostatniego dnia udostępnienia Interaktywnej listy na stronie internetowej.

11. Propozycje zapoznania się z położeniem i stanem technicznym wybranych lokali będą wysyłane w formie elektronicznej na adres e-mail osoby uprawnionej. Osoby nieposiadające dostępu do Internetu otrzymają propozycje lokali w siedzibie Referatu Pomocy Mieszkaniowej WM.

12. Oględziny wybranych lokali przez osoby zainteresowane ich najmem odbywać się będą w terminach określonych w załączniku do propozycji zapoznania się z ich położeniem i stanem technicznym, po uprzednim, telefonicznym lub osobistym umówieniu się z pracownikiem właściwego Obszaru Administracyjnego Gdańskich Nieruchomości. Numer telefonu do kontaktu w sprawie umówienia terminu oględzin będzie również podany w załączniku do propozycji.

13. Osoby, które dokonały oględzin wybranych lokali, zobowiązane będą odpowiedzieć na propozycję zapoznania się z ich położeniem i stanem technicznym do WM poprzez przesłanie wypełnionego formularza propozycji. Odpowiedzi dokonuje się na adres email: umg-wm-nabory@gdansk.gda.pl, poprzez przesłanie pocztą – listem poleconym lub poprzez złożenie osobiście w Urzędzie Miejskim w Gdańsku w wybranym Zespole Obsługi Mieszkańców. Osoba odpowiadająca na propozycję będzie zobowiązana zaznaczyć w formularzu propozycji swoją wolę przyjęcia lub odmowy przyjęcia lokalu lub maksymalnie trzech lokali oraz złożyć podpis pod zaznaczeniem.

14. Wypełniony i podpisany formularz propozycji zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu należy przekazać do WM najpóźniej w następnym dniu roboczym po terminie oględzin wskazanym w harmonogramie stanowiącym załącznik do Regulaminu. Osoba, która przyjmie propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu będzie zobowiązana przekazać jej oryginał oraz zadeklarować wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa roszczenia o zwrot poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4. Niedotrzymanie wskazanego wyżej terminu może spowodować nieujęcie wnioskodawcy w wynikach Publicznej oferty najmu.

15. Na podstawie przeprowadzonej analizy złożonych wypełnionych i podpisanych propozycji zapoznania się z położeniem i stanem technicznym wybranych lokali opracowane zostaną wyniki Publicznej oferty najmu ze wskazaniem adresu lokalu oraz ID osoby wyłonionej, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 1.

16. Wyniki, o których mowa w ust. 15 zostaną podane do wiadomości na stronie internetowej Gdańskich Nieruchomości - <https://lokaldoremontu.nieruchomoscigda.pl> oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Referatu Pomocy Mieszkaniowej WM przy ul. Partyzantów 74B w Gdańsku.

17. Po ogłoszeniu wyników, osoby wyłonione zostaną zobowiązane do dostarczenia, w terminie wskazanym przez WM, dokumentów i informacji niezbędnych do aktualizacji wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej, a w szczególności:

1) oryginału wypełnionego i podpisanego formularza propozycji zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu;

2) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;

3) oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

4) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu;

5) dokumentów potwierdzających posiadanie centrum życiowego na terenie Gdańska i aktualne warunki mieszkaniowe;

6) dokumentów potwierdzających wysokość dochodów podanych w deklaracji, w tym zaświadczeń z zakładu pracy lub z tytułu wykonywanej działalności, uzyskiwanych przez wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie ostatnich 3 miesięcy.

18. Dokumenty wskazane w ust. 17 osoby wyłonione będą zobowiązane składać w formie papierowej, pocztą – listem poleconym lub osobiście w Urzędzie Miejskim w Gdańsku.

19. WM dokona weryfikacji dokumentów wymienionych w ust. 17.

20. Niezwłocznie po przyjęciu oferty lokalu mieszkalnego przez Najemcę, WM powiadomi Gdańskie Nieruchomości poza przesłaniem oferty za pośrednictwem e-Doręczeń również drogą mailową na adres: tt@nieruchomoscigda.pl i biurodyrekcji@nieruchomoscigda.pl

Rozdział 4

Zasady pierwszeństwa przy wydaniu umowy oferty najmu lokalu

§ 4.1. W przypadku, gdy zgodę na najem tego samego lokalu wyrazi więcej niż jedna osoba uprawniona, pierwszeństwo najmu będzie przysługiwało osobie, która uzyskała wyższą liczbę punktów w ramach weryfikacji wniosku o najem lokalu mieszkalnego z roku poprzedniego. Jeżeli osoby te uzyskały taką samą liczbę punktów, o pierwszeństwie decydować będzie kolejno data złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, a w przypadku braku rozstrzygnięcia – data i godzina zgłoszenia udziału w tegorocznej edycji Publicznej oferty najmu w WM.

2. W przypadku, gdy osoba wyłoniona do najmu (tj. z najwyższą liczbą punktów) nie spełni kryteriów do zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z Uchwałą, zrezygnuje z najmu lub nie złoży wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie, lokal zostanie przyznany kolejnej osobie z najwyższą liczbą punktów, która złoży komplet dokumentów i informacji, o których mowa w § 3 ust. 17, oraz zostanie pozytywnie zakwalifikowana do najmu.

3. W przypadku, gdy żaden z uczestników Publicznej oferty najmu nie zostanie ostatecznie zakwalifikowany do najmu wybranego lokalu, w szczególności z powodu niespełnienia kryteriów, rezygnacji lub braku wymaganych dokumentów, lokal ten zostanie wycofany z Publicznej oferty najmu.

4. Lokale, które nie zostały wybrane przez żadnego z uczestników w trakcie trwania Publicznej oferty najmu, mogą zostać ponownie udostępnione w ramach Dogrywki. Udział w Dogrywce mogą wziąć osoby, które nie zakwalifikowały się do najmu wcześniej wybranych lokali z powodu niewystarczającej liczby punktów. Lokale w Dogrywce będą dostępne przez okres 2 dni. Przepisy § 3 stosuje się odpowiednio.

5. Po pozytywnej weryfikacji dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 17, osobie wyłonionej do najmu przedłożona zostanie oferta zawarcia umowy najmu lokalu, w której wskazany zostanie lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, podstawa prawna ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem 1 m² lokalu, konieczność zawarcia porozumienia określającego zakres, warunki i termin wykonania remontu lokalu oraz termin, nie dłuższy niż 7 dni, w którym przyszły najemca wyrazić powinien zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści, lub odmówić jej podpisania. Oferta zostanie wysłana pocztą – listem poleconym albo odebrana osobiście przez osobę uprawnioną po uprzednim umówieniu wizyty w WM.

Rozdział 5

Najem lokalu

§ 5.1. Prawo najmu lokalu objętego przedmiotem Publicznej oferty najmu będzie przysługiwało osobie spełniającej określone w Uchwale przesłanki do uzyskania pomocy mieszkaniowej, która wyraziła zgodę na najem wybranego lokalu na warunkach określonych w ofercie.

2. Umowa najmu lokalu zostanie zawarta na czas nieoznaczony.

3. Osoby stanowiące gospodarstwa domowe, które przyjmą ofertę zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu, jednocześnie deklarują wykonanie go w całości we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa do roszczenia o zwrot poniesionych nakładów na podstawie porozumienia zawartego z Gdańskimi Nieruchomościami określającego zakres i warunki techniczne remontu lokalu mieszkalnego oraz termin jego wykonania.

4. Osobom, które spełnią warunek wskazany w ust. 3, nie zostanie naliczona kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, zgodnie z Regulaminem stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 328/20 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12 marca 2020 roku w sprawie zatwierdzenia Regulaminu w sprawie zasad pobierania oraz zwrotu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska (zmienionego zarządzeniami Nr1066/21 z dnia 16 lipca 2021 r., Nr 331/22 z dnia 2 marca 2022 r. oraz Nr 487/25 z dnia 24 marca 2025 r.).

5. Zgodnie z § 17 ust. 8 Uchwały, przy realizacji remontu lokalu w całości we własnym zakresie i na własny koszt przez najemcę, w okresie wykonywania remontu lokalu mieszkalnego, określonym w porozumieniu zawartym z Gdańskimi Nieruchomościami jednak nie dłużej niż 36 miesięcy, najemca zwolniony jest z ponoszenia opłat z tytułu należnego czynszu najmu, a jedynie zobowiązany jest do regulowania naliczonych w umowie opłat niezależnych od Gminy, związanych z korzystaniem z lokalu.

6. Nie dopuszcza się możliwości zmiany układu funkcjonalnego lokalu objętego Publiczną ofertą najmu, chyba że taka zmiana wynika z zaleceń zgodnych z przepisami Prawa budowlanego i rozporządzeń szczegółowych powodujących konieczność dostosowania układu lokalu mieszkalnego do proponowanej aranżacji lokalu wskazanej na karcie. Zgodność z przepisami jest przedmiotem porozumienia zawartego z Gdańskimi Nieruchomościami i podlega odbiorowi.

Rozdział 6

Normy powierzchniowe lokali w ramach Publicznej oferty najmu

§ 6.1. W zależności od wielkości gospodarstwa domowego przyjmuje się normy powierzchniowe dla lokali mieszkalnych, przeznaczonych do wynajmu na rzecz osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego:

- 1)gospodarstwa 1-osobowe - do 45,50 m² powierzchni użytkowej.
- 2)gospodarstwa 2-osobowe - do 52,00 m² powierzchni użytkowej.
- 3)gospodarstwa 3-osobowe - do 58,50 m² powierzchni użytkowej.
- 4)gospodarstwa 4-osobowe - do 71,50 m² powierzchni użytkowej.
- 5)gospodarstwa 5-osobowe - do 84,50 m² powierzchni użytkowej.
- 6)gospodarstwa 6-osobowe i większe - nie stosuje się ograniczenia powierzchni użytkowej.

2. Interaktywna lista lokali zostanie przygotowana z uwzględnieniem norm powierzchni wymienionych w ust. 1 proporcjonalnie do ilości i struktury gospodarstw domowych osób uprawnionych.

Rozdział 7

Przesłanki powodujące odrzucenie uczestnika z udziału w publicznej ofercie najmu lokali

§ 7.1. Z Publicznej oferty najmu lokali zostaną odrzucone:

- 1)osoby, które w wyniku weryfikacji dokumentów wymienionych w § 3 ust. 17 nie będą spełniały kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 2)osoby, które nie przedłożą dokumentów i informacji niezbędnych do aktualizacji wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej w wyznaczonym terminie.

Rozdział 8

Załączniki

§ 8. Harmonogram działań w ramach Publicznej oferty najmu stanowi załącznik do Regulaminu.

z up. PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
ZASTĘPCZYNI PREZYDENTA
MIASTA GDAŃSKA

Emilia Łodzińska