

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia 2023 r.

**w sprawie: określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych
jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu (SAN)**

Na podstawie art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 790 ze zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 571) - na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez SAN z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych wskazanych przez gminę, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Rozpoczęcie przez SAN działalności na terenie gminy, w tym dzierżawienie lokali lub budynków, o których mowa w ust. 1, nastąpi po zawarciu między gminą a SAN umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy o SAN.

**Rozdział 2.
Zakres przedmiotowy uchwały i definicje**

§ 2. 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów;
- 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
- 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów.

2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dochód – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.);
- 2) dziecko – należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.), do ukończenia przez dziecko 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25 roku życia;
- 3) gmina – należy przez to rozumieć Gminę Dąbrowa Górnicza;
- 4) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania;
- 5) limit dochodowy – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie

umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony w art. 5 ust. 1 ustawy o dopłatach;

- 6) miejscowość pobliska – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 7) najemca – należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez gminę, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 8) SAN – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ust. 1 ustawy o SAN, z którą gmina zawarła umowę o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy o SAN;
- 9) umowa najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 10) ustawa o dopłatach – 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 2021 r. poz. 2158 ze zm.);
- 11) ustawa o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 12) ustawa o rehabilitacji zawodowej i społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 573 ze zm.);
- 13) ustawa o SAN – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 790 ze zm.).

Rozdział 3.

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu

§ 3. 1. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna, jeżeli:

- 1) spełnia łącznie następujące kryteria:
 - a) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku, nie jest wyższy niż limit dochodowy;
 - b) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie była w okresie ostatnich 2 lat przed złożeniem wniosku i nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego na terytorium Polski, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie przysługiwało jej i nadal nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie posiadała i obecnie nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dawały lub dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) niezależnie od kryteriów określonych w pkt 1 spełni dodatkowo co najmniej jedno z poniższych kryteriów, podlegających ocenie punktowej:
 - a) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest wpisana do rejestru osób zakwalifikowanych do najmu lokalu z zasobu gminy – **15 punktów**,
 - b) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej troje dzieci – **2 punkty**,
 - c) wnioskodawca zamieszkuje w Dąbrowie Górniczej co najmniej 2 lata – **2 punkty**,
 - d) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą w wieku od 18 do 35 lat pracującą na terenie Gminy Dąbrowa Górnicza – **2 punkty**,

e) wnioskodawca jest obywatelem Ukrainy, o którym mowa w ustawie o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa z dnia 12 marca 2022 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 103 ze zm.) lub otrzymał na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 519 ze zm.) – **10 punktów**,

f) wnioskodawca jest obywatelem Ukrainy, o którym mowa w ustawie o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa z dnia 12 marca 2022 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 103 ze zm.) lub otrzymał na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 519 ze zm.) i przebywa w miejscu zbiorowego zakwaterowania utworzonego w konsekwencji napływu obywateli Ukrainy do Polski po 24 lutego 2022 r. – **15 punktów**,

g) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania ma status repatrianta – **5 punktów**,

h) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba do 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej – **5 punktów**,

i) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba powyżej 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej – **5 punktów**,

j) wnioskodawca jest osobą, która ukończyła 65 lat – **5 punktów**,

k) wnioskodawca jest osobą dotkniętą przemocą w rodzinie, punkty naliczane są w przypadku, gdy sporządzona została Niebieska Karta zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1249) – **10 punktów**.

2. W przypadku spełnienia kilku kryteriów o których mowa w ust. 1 pkt. 2, punkty sumuje się.

3. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1, weryfikowane jest na podstawie dokumentów i oświadczeń, które wnioskodawca dołącza do wniosku, o którym mowa w § 4 ust.4.

Rozdział 4.

Zasady ubiegania się o zawarcie umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów

§ 4. 1. Za nabór osób i rodzin objętych wsparciem w ramach zadania publicznego odpowiada SAN.

2. Osoba fizyczna ubiegająca się o zawarcie umowy najmu składa wniosek przez internetowy system rekrutacji prowadzony przez SAN.

3. SAN przyjmuje wnioski w sposób ciągły.

4. Wzór wniosku zostanie określony zarządzeniem Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do dołączenia do wniosku o zawarcie umowy najmu:

1) oświadczenia wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem i pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego/własności do innego lokalu lub jego części w okresie ostatnich 2 lat,

2) dokumentów potwierdzających osiągnięte przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym dochody za rok poprzedzający złożenie wniosku, tj. zaświadczenia z Urzędu Skarbowego za rok poprzedzający złożenie wniosku. Dochody za rok poprzedzający złożenie wniosku niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ustala się na podstawie zaświadczenia podmiotu wypłacającego dane świadczenie.

3) poniżej wskazanych oświadczeń i zaświadczeń w zakresie w jakim go dotyczą:

- oświadczenia wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające pokrewieństwo do wnioskodawcy,

- orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania,
- zaświadczenia z zakładu pracy wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania o zatrudnieniu w Dąbrowie Górniczej,
- zaświadczenie o kontynuowaniu nauki w przypadku pełnoletniego uczącego się dziecka do ukończenia 25 roku życia,
- oświadczenia, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest wpisana do rejestru osób zakwalifikowanych do najmu lokalu z zasobu gminy,
- oświadczenia wnioskodawcy o okresie zamieszkiwania w Dąbrowie Górniczej,
- dokumenty poświadczające spełnienie przez wnioskodawcę warunków wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. e, f i g.

6. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 4 oraz dokumentów, które osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu dołącza do składanego wniosku, a w przypadku ich braku wzywa do ich uzupełnienia w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

7. Niezłożenie przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu wymaganych dokumentów i oświadczeń, o których mowa w ust. 5 w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania lub złożenie dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

8. O kolejności zawarcia umowy najmu decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2.

9. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności zawarcia umowy najmu decyduje data (dzień i godzina) złożenia wniosku.

§ 5. 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, albo
- 2) Wnioskodawca odrzuci dwie propozycje najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego złożone przez SAN, albo
- 3) Wnioskodawca poświadczy nieprawdę lub zatai prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. W przypadku zakończenia umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu, pod warunkiem braku zadłużenia z tytułu należności wynikających z zakończonej umowy najmu, po spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 3.

2. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia warunku i kryteriów, o których mowa w ust. 1, na podstawie posiadanych dokumentów, a w przypadku ich braku wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia dokumentów i oświadczeń.

3. SAN nie zawrze nowej umowy najmu z dotychczasowym najemcą w przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpiło z winy najemcy.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 7. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Dąbrowa Górnicza.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Dąbrowie
Górnicej

Agnieszka Pasternak

UZASADNIENIE

W związku z rozstrzygniętym konkursem, realizowanym w ramach rządowego programu pn.: „Wzajemnie Potrzebni” w wyniku którego Fundacja Habitat for Humanity Poland pozyskała 3 mln zł dofinansowania na realizację wspólnie z Gminą Dąbrowa Górnicza projektu, który zakłada utworzenie Społecznej Agencji Najmu w Dąbrowie Górniczej, zachodzi konieczność określenia:

- kryteriów uprawniających osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu,
- zasad ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu,
- kryteriów, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu,
- sposobu weryfikacji spełnienia kryteriów.

Uwzględniając powyższe oraz zapisy Uchwały Nr XXVI/564/2021 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 27 stycznia 2021 r. ze zmianami w sprawie poparcia działań Prezydenta Miasta w celu utworzenia Społecznej Agencji Najmu podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

II Zastępca Prezydenta Miasta

Bożena Borowiec