

**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 (tj. 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 (tj. 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 (tj. 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 (tj. 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 (tj. 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:
 - od 2 do 4 lat – **5 punktów**,
 - od 5 lat do 7 lat - **10 punktów**,
 - od 8 lat i powyżej - **15 punktów**,

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**,

l) wnioskodawca jest wychowankiem opuszczającym rodzinę zastępczą, rodzinne lub socjalizacyjne placówki opiekuńczo - wychowawcze, którego ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Dąbrowa Górnicza – **10 punktów**,

m) wnioskodawca jest osobą bezdomną realizującą prawidłowo założenia indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności/kontraktu socjalnego – **10 punktów**,

n) wnioskodawcą jest osoba wymagająca schronienia lub rodzina wymagająca schronienia, będąca w stanie kryzysu, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U.2023.901 ze zm.) - **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, g, l, m i n.

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