

## **Projekt**

Druk nr 485

### **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.** 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.

##### **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 zamieszkująca na terenie Gminy Dąbrowa Górnicza, jeżeli:

1) spełnia łącznie następujące kryteria:

- a) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia formularza rekrutacyjnego, nie jest wyższy niż limit dochodowy;
- b) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie była w okresie ostatnich 2 lat przed złożeniem formularza rekrutacyjnego 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 formularza rekrutacyjnego, o którym mowa w § 4 ust. 2.

#### **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 formularz rekrutacyjny przez internetowy system rekrutacji prowadzony przez SAN.

3. SAN przyjmuje formularze rekrutacyjne w sposób ciągły.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do dołączenia do formularza rekrutacyjnego:

- 1) oświadczenia wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych formularzem rekrutacyjnym 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 formularzem rekrutacyjnym i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym dochody za rok

poprzedzający złożenie formularza rekrutacyjnego, tj. zaświadczenia z Urzędu Skarbowego za rok poprzedzający złożenie formularza rekrutacyjnego. Dochody za rok poprzedzający złożenie formularza rekrutacyjnego 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,
- zaświadczenia 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 zamieszkiwaniu w Dąbrowie Górniczej z podaniem okresu zamieszkiwania,
- dokumenty poświadczające spełnienie przez wnioskodawcę warunków wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. e, f, g, l, m i n.

5. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 na podstawie formularza rekrutacyjnego składanego przez internetowy system rekrutacji prowadzony przez SAN oraz dokumentów, które osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu dołącza do składanego formularza rekrutacyjnego, a w przypadku ich braku wzywa do ich uzupełnienia w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

6. Niezłożenie przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu wymaganych dokumentów i oświadczeń, o których mowa w ust. 4 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 formularza rekrutacyjnego bez rozpatrzenia.

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

8. W przypadku formularzy rekrutacyjnych, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności zawarcia umowy najmu decyduje data (dzień i godzina) złożenia formularza rekrutacyjnego.

**§ 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 formularzu rekrutacyjnym 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 Rozstrzygnięciem Nadzorczym NR NPII.4131.1.876.2023 Wojewody Śląskiego z dnia 17.08.2023 r. stwierdzającym nieważność Uchwały Nr LVIII/1005/2023 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osoby fizyczne z zasobu społecznej agencji najmu (SAN) zachodzi konieczność podjęcia nowej uchwały określającej:

- kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu,
- zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu,
- kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu,
- sposoby weryfikacji spełnienia kryteriów

i uwzględniające postawione przez Wojewodę Śląskiego zarzuty.

W związku z powyższym w przedkładanym projekcie, zgodnie z wytycznymi Wojewody Śląskiego:

1. wyrażnie wskazujemy w kryteriach naboru, że o najem lokali z SAN mogą się ubiegać jedynie mieszkańcy Dąbrowy Górniczej,
2. wprowadzamy zapisy dotyczące formularza rekrutacyjnego, który będzie składany przez internetowy system rekrutacji prowadzony przez SAN zamiast wniosku, który miał zostać wprowadzony Zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Uwzględniając powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

I Zastępca Prezydenta Miasta

**Damian Rutkowski**