

**UCHWAŁA NR LXXIII/660/2023
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia 28 czerwca 2023 r.

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych
jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobów społecznych agencji najmu (SAN)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 zm. poz. 572), 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. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, z 2022 r. poz. 1561) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez społeczną agencję najmu zwaną dalej SAN z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych wskazanych przez Komisję działającą w SAN, 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

§ 3. 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
- 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
- 4) sposób weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w pkt 1 i 3.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – 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);
- 2) dziecku - należy przez to rozumieć osobę fizyczną pozostającą na utrzymaniu rodziców lub opiekunów prawnych, która nie ukończyła 18 roku życia lub osobę fizyczną do 25 roku życia, jeżeli uczy się lub studiuje z wyłączeniem osoby fizycznej pozostającej, w związku małżeńskim, a także pełnoletniej posiadającej własne dziecko;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bielawa;
- 4) gospodarstwie domowym – rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z SAN albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 5) komisji – należy przez to rozumieć komisję powołaną przez Burmistrza Miasta Bielawa w celu rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z SAN, w skład której wchodzi przedstawiciele Gminy oraz operatora SAN;
- 6) operator SAN – podmiot z którym gmina zawarła umowę w zakresie prowadzenia SAN w oparciu o ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 571);

- 7) miejscowości pobliskiej – 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);
- 8) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez SAN, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 9) SAN – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o SAN;
- 10) przeciętnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 504, ze zm.);
- 11) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 12) ustawie 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, z 2022 r. poz. 1561);
- 13) ustawie 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);
- 14) ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100, zm. poz. 173, 240 i 852);
- 15) ustawie 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);
- 16) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie z SAN umowy najmu;
- 17) zasobie SAN – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne dostępne do oddania w najem przez SAN w ramach umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ust. 1 ustawy o SAN.

Rozdział 3.

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu

§ 4. 1. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie jest wyższy niż 100% przeciętnego wynagrodzenia, o którym mowa w §3 ust. 2 pkt. 10;
- 2) wykaże, że ma miejsce stałego pobytu w Gminie Bielawa;
- 3) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają na terenie gminy lub miejscowości pobliskiej tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, których przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, a w przypadku posiadania takiego tytułu złoży oświadczenie, iż do dnia zawarcia umowy najmu się go wyzbedą.

2. Powierzchnia użytkowa wskazanego do najmu lokalu osobie stanowiącej jednoosobowe gospodarstwo domowe nie może przekroczyć 30m², w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 25m² na osobę.

3. Kryteria ocen złożonych wniosków:

- 1) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania realizuje program wychodzenia z bezdomności we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej i przedstawi zaświadczenie z ośrodka pomocy społecznej potwierdzające korzystanie ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności;
- 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma orzeczoną niepełnosprawność w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej;

- 3) ilość osób w gospodarstwie domowym;
- 4) wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą co najmniej jedno dziecko;
- 5) wnioskodawca nie zakwalifikował się do najmu lokalu komunalnego ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego lub metrażowego ale dochód na osobę w gospodarstwie domowych nie przekracza 100% wysokości przeciętnego wynagrodzenia;
- 6) wnioskodawca lub osoba wskazywana do wspólnego zamieszkiwania w lokalu z SAN deklaruje oddanie zajmowanego lokalu komunalnego do dyspozycji Gminy Bielawa;
- 7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 192);
- 8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta;
- 9) najemca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal;
- 10) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlega wywłaszczeniu;
- 11) wnioskodawcą jest osoba, która otrzymała na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przybywającą 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 519, zm. poz. 547 i 185);
- 12) wnioskodawca jest obywatelem Ukrainy, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz. U. 2023 roku, poz. 103, zm. poz. 185, 547).

4. Kryteria, o których mowa w ust. 3, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonym w załączniku do uchwały. W przypadku spełnienia kilku kryteriów, punkty wskazane w załączniku do uchwały sumuje się.

5. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z SAN, w przypadku, gdy odmówią podpisania umowy najmu, przy kolejnym rozpatrywaniu wniosków będą miały odjęte punkty.

Rozdział 4.

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu

§ 5. 1. Wnioskodawca składa wniosek do SAN o zawarcie umowy najmu, którego wzór określony zostanie przez operatora SAN.

2. Ogłoszenie o naborze, terminie i miejscu składania wniosków, o których mowa w ust. 1, każdorazowo zostanie podane do publicznej wiadomości na stronie internetowej SAN.

3. Wnioskodawcy, którzy złożyli wnioski w odpowiedzi na ogłoszenie o którym mowa w ust. 2 i nie zakwalifikowali się do zawarcia umowy najmu, w przypadku kolejnego ogłoszenia muszą złożyć nowe wnioski z aktualnymi danymi.

4. Rozpatrywane są wyłącznie wnioski należycie wypełnione i podpisane, wraz z załączonymi wymaganymi oświadczeniami i innymi dokumentami wskazanymi we wzorze wniosku.

5. Do wniosku dołącza się oświadczenia i inne dokumenty określone we wzorze wniosku dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, potwierdzające spełnienie kryteriów, o których mowa w § 4.

6. W przypadku, gdy wniosek zawiera braki lub nie złożono wszystkich dokumentów lub oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w dodatkowym 3 dniowym terminie liczonym od daty poinformowania wnioskodawcy o braku kompletu wymaganych dokumentów.

7. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

8. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 2, pozostawia się bez rozpatrzenia.

9. Wniosek podlega odrzuceniu, jeżeli podane w nim dane są nieprawdziwe lub gdy zostały zatajone dane istotne dla oceny spełnienia kryteriów.

10. Komisja dokonując wyboru kieruje się zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem.

11. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje najmniejsza powierzchnia na osobę w gospodarstwie domowym w dotychczasowym miejscu zamieszkania, a jeżeli powierzchnia jest taka sama decyduje ilość osób w gospodarstwie domowym, a jeżeli ilość osób w gospodarstwie domowym jest taka sama, decyduje losowanie.

12. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu danego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez wnioskodawcę, zostanie on przekazany do najmu kolejnemu wnioskodawcy z listy stworzonej przez komisję przy rozpatrywaniu wniosków na danym posiedzeniu.

13. Odwołanie od decyzji komisji może być wniesione pisemnie do Burmistrza Miasta Bielawa za pośrednictwem SAN, w terminie 7 dni od podania do publicznej wiadomości informacji o osobach zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu poprzez zamieszczenie jej na stronie internetowej SAN. Burmistrz Miasta Bielawa rozpatruje odwołanie w terminie 7 dni od złożenia odwołania.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Po zakończeniu umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu, pod warunkiem, że przedmiot najmu pozostaje w zasobie SAN oraz braku zadłużenia z tytułu należności wynikających z zakończonej umowy najmu, po spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 4.

2. Komisja dokonuje weryfikacji spełnienia warunków i kryteriów, o których mowa w ust. 1, na podstawie posiadanych dokumentów, a w razie braku niezbędnych i aktualnych danych, wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia stosownych dokumentów.

3. Wniosek dotychczasowego najemcy, o którym mowa w ust. 1 pozostawia się bez rozpatrzenia, jeżeli rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu nastąpiło z winy najemcy.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 7. 1. W ramach realizacji uchwały przetwarzane są przez uprawnione podmioty wskazane w ust. 2 dane osobowe osób, które złożyły wniosek o zawarcie umowy z SAN, w tym osób wskazane we wniosku oraz osób, które zawarły umowy najmu z SAN.

2. Administratorami danych osobowych, o których mowa w ust. 1 są w zakresie wskazanym w uchwale odpowiednio Burmistrz Miasta Bielawa oraz SAN.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielawa.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Dźwiniel

System kwalifikacji punktowej

Liczba porządkowa	kryterium	Liczba punktów
1	wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania realizuje program wychodzenia z bezdomności we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej i przedstawi zaświadczenie z ośrodka pomocy społecznej potwierdzające korzystanie ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności	2
2	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma orzeczoną niepełnosprawność w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej	1
3	ilość osób w gospodarstwie domowym	1 za każdą osobę w gospodarstwie domowym
4	wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą co najmniej jedno dziecko	1
5	wnioskodawca nie zakwalifikował się do najmu lokalu komunalnego ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego lub metrażowego ale dochód na osobę w gospodarstwie domowych nie przekracza 100% wysokości przeciętnego wynagrodzenia	2
6	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 192)	1
7	wnioskodawca lub osoba wskazywana do wspólnego zamieszkiwania w lokalu z SAN deklaruje oddanie zajmowanego lokalu komunalnego do dyspozycji Gminy Bielawa	2
8	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta	1

9	najemca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal	1
10	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlega wywłaszczeniu	1
11	wnioskodawcą jest osoba, która otrzymała na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przybywającą 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2354)	1
12	wnioskodawca jest obywatelem Ukrainy, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz. U. 2022 roku, poz. 583)	1
13	każdorazowa odmowa podpisania umowy na wskazany przez SAN lokal (§4 ust. 5)	-1

Uzasadnienie

Rozszerzeniem narzędzi dostępnych gminie w ramach realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o formułę, która może stanowić alternatywę dla budownictwa komunalnego oraz przyczyni się do rozwoju rynku mieszkań na wynajem w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców jest wprowadzenie społecznej agencji najmu. Agencja będzie koncentrować się głównie na gospodarstwach domowych, których pozycja na rynku mieszkaniowym jest szczególnie trudna i które doświadczają szczególnych barier w dostępie do mieszkań tj. osobach o dochodach wyższych od limitów dochodowych kwalifikujących do najmu mieszkania komunalnego lub w ramach mieszkań TBS, których nie stać na najem rynkowy ani na kupno mieszkania czyli z tzw. „luki czynszowej”.

Realizacją powyższego działania jest podjęcie uchwały w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobów społecznych agencji najmu (SAN).

Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali będących do dyspozycji społecznej agencji najmu przez osoby fizyczne (najemców), tj. kryteria uprawniające wnioskodawców i zasady ubiegania się o najem lokalu z SAN zgodnie z art. 22e ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. 2023 poz. 790 ze zm.).

Projekt uchwały został skonsultowany z organizacjami pozarządowymi działającymi aktywnie w Bielawie. Zasady prowadzenia konsultacji zostały określone w Uchwale nr XVI/164/11 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania aktów prawa miejscowego z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. Konsultacje projektu uchwały w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobów społecznej agencji najmu (SAN) roku trwały od dnia 14.06.2023.r. do 22.06.2023 r. Projekt uchwały wraz z formularzem konsultacyjnym został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielawie. W trakcie konsultacji nie zgłoszono żadnych uwag do projektu uchwały.