

UCHWAŁA NR/....../2024
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

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

2. Rozpoczęcie przez społeczną agencję najmu działalności na terenie Gminy Ziębice, w tym dzierżawienie lokali lub budynków, o których mowa w ust. 1, nastąpi po zawarciu między Gminą Ziębice a podmiotem wybranym do prowadzenia społecznej agencji najmu umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527, ze zm.).

Rozdział 2
Zakres przedmiotowy uchwały i definicje

§ 2. 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 oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 323);
- 2) dziecku - należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323), do ukończenia przez dziecko 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25 roku życia;
- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania;
- 4) limicie dochodowym – 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 z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506);

- 5) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez Gminę Ziębice, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 6) osobie bezrobotnej – należy przez to rozumieć osobę pozostającą bez pracy, gotową do podjęcia pracy i aktywnie poszukującą zatrudnienia; definicja ta uwzględnia wszystkie osoby zarejestrowane jako bezrobotne w rozumieniu ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2024 r. poz. 475, ze zm.);
- 7) osobie w kryzysie bezdomności dotkniętej wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożonej bezdomnością - należy przez to rozumieć osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i niezameldowaną na pobyt stały, a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;
- 8) SAN – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o SAN;
- 9) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 10) ustawie o SAN – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527, ze zm.);
- 11) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie z SAN umowy najmu;
- 12) 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

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

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku, nie jest wyższy niż limit dochodowy;
 - 2) 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 lub domu jednorodzinnego, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie posiadała i obecnie nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, którego zbycie lub z którego pożytki dawały lub dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 3) spełnia co najmniej jedno z kryteriów pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 2.
- 2.** Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznawanych im punktów:
- 1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest zagrożona wykluczeniem społecznym (osoba z niepełnosprawnością, długotrwale bezrobotna, uzależniona lub powyżej 65 roku życia) i wyraża zgodę na uczestnictwo w świadczonych przez SAN usługach aktywnej integracji o charakterze społecznym, zawodowym, edukacyjnym, zdrowotnym oraz środowiskowym – **20 punktów**;
 - 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą w kryzysie bezdomności dotkniętą wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożoną bezdomnością – **20 punktów**;
 - 3) 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 domowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 424 z późn. zm.). – **15 punktów**;

- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego opuszcza ośrodek wsparcia dla osób doznających przemocy domowej lub dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży – **20 punktów**;
 - 5) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą pełnoletnią opuszczającą pieczę zastępczą, o której mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177, ze zm.) – **15 punktów**;
 - 6) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą pełnoletnią opuszczającą młodzieżowy ośrodek wychowawczy i młodzieżowy ośrodek socjoterapii, o których mowa w ustawie z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 737, ze zm.) – **15 punktów**;
 - 7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego kwalifikuje się do świadczeń z pomocy społecznej, zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283) – **6 punktów**;
 - 8) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest wpisana do rejestru osób zakwalifikowanych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice – **5 punktów**;
 - 9) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba do 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44, ze zm.) – **10 punktów**;
 - 10) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba powyżej 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44, ze zm.) – **10 punktów**;
 - 11) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej troje dzieci – **4 punkty**;
 - 12) wnioskodawca zamieszkuje w Gminie Ziębice co najmniej 2 lata – **5 punktów**;
 - 13) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą w wieku od 18 do 35 lat pracującą na terenie Gminy Ziębice – **3 punkty**;
 - 14) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 167, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 769) – **5 punktów**;
 - 15) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania ma status repatrianta – **8 punktów**.
3. W przypadku spełnienia kilku kryteriów, o których mowa w ust. 2, punkty sumują się.
4. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, weryfikowane jest na podstawie dokumentów i oświadczeń o których mowa w § 4 ust. 5, które wnioskodawca dołącza do wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 4.

Rozdział 4

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu oraz sposób weryfikacji kryteriów

§ 4. 1. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu i kwalifikację osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu przeprowadza SAN w sposób określony w uchwale.

2. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokali z zasobu SAN odbywać się będzie co najmniej raz w roku.
3. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu będzie podawane do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie na stronie internetowej Gminy Ziębice pod adresem: www.ziebice.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ziębicach, a także w siedzibie podmiotu prowadzącego nabór.
4. Wzór wniosku zostanie określony zarządzeniem Burmistrza Gminy Ziębice.
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 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) dokumentów pozwalających na ustalenie dat urodzenia wszystkich osób objętych wnioskiem;
 - 4) wskazanych oświadczeń i zaświadczeń w zakresie w jakim go dotyczą:
 - a) oświadczenia wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające pokrewieństwo do wnioskodawcy;
 - b) w przypadku osoby zagrożonej wykluczeniem społecznym – pisemna zgoda tej osoby lub jej opiekuna prawnego na uczestnictwo w świadczonych przez SAN usługach aktywnej integracji o charakterze społecznym, zawodowym, edukacyjnym, zdrowotnym oraz środowiskowym;
 - c) w przypadku osoby dotkniętej przemocą w rodzinie - potwierdzenia wydanego przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy Domowej bądź prawomocnego orzeczenia sądowego;
 - d) w przypadku osoby opuszczającej pieczę zastępczą, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii, ośrodek wsparcia lub dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży – zaświadczenia o pobycie w tych jednostkach;
 - e) w przypadku osoby kwalifikującej się do świadczeń z pomocy społecznej – zaświadczenia o korzystaniu ze świadczeń z pomocy społecznej;
 - f) oświadczenia, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest wpisana do rejestru osób zakwalifikowanych do najmu lokalu z zasobu gminy;
 - g) w przypadku osób niepełnosprawnych – orzeczenia o niepełnosprawności;
 - h) w przypadku osoby bezrobotnej – zaświadczenia z Powiatowego Urzędu Pracy;
 - i) zaświadczenia o kontynuowaniu nauki w przypadku pełnoletniego uczącego się dziecka do ukończenia 25 roku życia;
 - j) w przypadku osoby, która jest obywatelem Ukrainy lub osobą, która otrzymała na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie udzielonego zezwolenia na pobyt czasowy – dokumenty na potwierdzenie tego faktu;
 - k) dokumentu poświadczającego spełnienie przez wnioskodawcę warunku wskazanego w § 3 ust. 2 pkt 15;
 - l) w przypadku spełniania pozostałych kryteriów o których mowa w § 3 ust. 2 – oświadczenia osoby wchodzącej w skład gospodarstwa domowego o spełnianiu tych kryteriów.

6. Wykazanie spełniania kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu i okoliczności umożliwiających dokonanie oceny punktowej wniosku zgodnie z kryteriami ustalonymi w § 3 spoczywa na wnioskodawcy.
7. Wnioski o zawarcie umowy najmu złożone po terminie naboru nie podlegają rozpatrzeniu.
8. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 4 oraz dokumentów i oświadczeń, o których mowa w ust. 5, 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.
9. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, które nie spełniają warunków określonych w § 3 ust. 1 pkt 1-2, nie podlegają ocenie w oparciu o kryteria pierwszeństwa określone w § 3 ust. 2.
10. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rozpatruje się oraz poddaje ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, o których mowa w § 3 ust. 2.
11. 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.
12. Wszelka korespondencja dotycząca złożonego wniosku o zawarcie umowy najmu będzie dostarczana na adres wskazany przez wnioskodawcę jako adres do korespondencji. Pisma nie odebrane pod wskazanym we wniosku adresem, uznaje się za doręczone z upływem terminu przewidzianego na odebranie przesyłki awizowanej. W celu usprawnienia procesu weryfikacji wniosków przewiduje się możliwość kontaktu pracowników SAN z wnioskodawcą za pośrednictwem poczty elektronicznej, jeżeli wnioskodawca wyrazi zgodę na taką formę kontaktu we wniosku o zawarcie umowy najmu.
13. Po rozpatrzeniu wniosków o zawarcie umowy najmu sporządzona zostanie lista wniosków złożonych w danym naborze, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmująca imiona i nazwiska wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu oraz liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, zwana dalej „listą osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN”.
14. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN” decyduje data (dzień i godzina) wpływu.
15. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN zatwierdza Burmistrz Gminy Ziębice.
16. SAN pisemnie informuje osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu o zakwalifikowaniu bądź niezakwalifikowaniu na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN oraz o uzyskanej ocenie punktowej wniosku o zawarcie umowy najmu.
17. Realizacja listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN odbywa się uwzględniając pozycję osoby uprawnionej na liście wynikającą z uzyskanej oceny punktowej.
18. Osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.
19. Osoby wpisane na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN, zostają skreślone z listy w przypadku, gdy:
 - 1) nie przystąpią do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie;
 - 2) poświadczą nieprawdę lub zatają prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu;
 - 3) skorzystają z innych ofert najmu w ramach programów mieszkaniowych Gminy Ziębice, SIM Sudety lub oferty rynkowej.

20. W przypadku skreślenia z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN osoby wpisanej na tę listę z przyczyn wskazanych w ust. 19 albo zwolnienia przedmiotu najmu przez poprzedniego najemcę na skutek rozwiązania umowy najmu, SAN oferuje zawarcie umowy najmu kolejnym osobom wpisanym na listę.

21. W przypadku pozostania wolnych lokali w zasobie SAN, na które nie została zawarta umowa najmu, przeprowadza się dodatkowy nabór wniosków zgodnie z zasadami niniejszego rozdziału.

Rozdział 5.

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

§ 5. 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 § 3 ust. 1 pkt 1-2.

2. SAN 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, o których mowa w § 4 ust. 5 pkt 1-2.

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.

Przepisy końcowe

§ 6. 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, osób wskazanych 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 Gminy Ziębice oraz SAN.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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