

UCHWAŁA NR [●]
RADY MIEJSKIEJ W ĆMIELOWIE [●]
z dnia [●] 2023 r.

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków
mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobów Społecznej Agencji
Najmu (SAN)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790 ze zm.) ,po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2023 r. poz. 571) uchwała 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, dalej zwaną 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 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 Ćmielów;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby fizyczne zgłoszone we wniosku o zawarcie z SAN umowy najmu do wspólnego zamieszkania;
- 5) 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 o dopłatach;
- 6) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć również jednorodzinny budynek mieszkalny;
- 7) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 8) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez gminę, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 9) SAN – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o SAN;
- 10) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 11) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1296);
- 12) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 13) ustawie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 100);
- 14) ustawie o SAN – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2023 r. poz. 790);
- 15) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie z SAN umowy najmu;
- 16) 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 spełnione zostaną łącznie następujące kryteria:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku nie jest wyższy niż limit dochodowy;
- 2) 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 lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, których przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożyły oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu się go wyzbędą;
- 3) spełnia co najmniej jedno z poniższych kryteriów, podlegających ocenie punktowej:
 - a) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą w wieku od 18 do 45 lat;
 - b) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko;
 - c) dziecko w gospodarstwie domowym wnioskodawcy uczęszcza do żłobka, przedszkola lub szkoły na terenie gminy Ćmielów;
 - d) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Ćmielów od co najmniej 3 lat;
 - e) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do zamieszkania pracuje na terenie Gminy Ćmielów;
 - f) wnioskodawca nie zakwalifikował się do najmu komunalnego ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego, ale dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie jest wyższy od limitu dochodowego.
 - g) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy znajduje się osoba, która legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej;
 - h) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania ma status repatrianta;
 - i) 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 r. poz. 103 ze zm.) lub otrzymał na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przybywa 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 2023 r. poz. 519 ze zm.);
 - j) wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą dziecko zgodnie z definicją zawartą w art. 3. pkt 17a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.);
 - k) wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Gminie Ćmielów.
 - l) wnioskodawca jest osobą, która ukończyła 65 lat.
2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy posiadają łącznie prawo własności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

- 1) w udziale nie wyższym niż 50% i nabyte w drodze dziedziczenia, jeżeli nie zamieszkują w tym lokalu albo domu od co najmniej 12 miesięcy lub
- 2) wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), wydanej:
 - a) w związku z katastrofą budowlaną lub ze skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub
 - b) co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego.
3. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1, weryfikowane jest na podstawie oświadczeń i innych dokumentów, które wnioskodawca dołącza do wniosku, o którym mowa w §4 ust. 1.
4. Kryteria, o których mowa w ust. 1, 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.

Rozdział 4

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu

- § 4. 1.** Za kwalifikowanie osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu odpowiada SAN.
2. Wnioskodawca składa wniosek do SAN o zawarcie umowy najmu, którego wzór określony zostanie zarządzeniem Burmistrza Ćmielowa.
 3. Wnioskodawca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobu SAN.
 4. SAN przyjmuje wnioski w sposób ciągły.
 5. Rozpatrywane są wyłącznie wnioski należycie wypełnione i podpisane, wraz z załączonymi wymaganymi oświadczeniami i innymi dokumentami wskazanymi we wzorze wniosku, potwierdzające spełnienie kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1.
 6. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 na podstawie wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 2 oraz innych oświadczeń i dokumentów o których mowa w ust. 5.
 7. W przypadku, gdy wniosek zawiera braki lub nie złożono wszystkich dokumentów lub oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w dodatkowym 7-dniowym terminie liczonym od daty doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Termin uważa się za zachowany również wtedy, gdy przed jego upływem pismo zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe.
 8. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 7, wniosek 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, o których mowa w § 3 ust. 1.

10. O kolejności zawarcia umowy najmu decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 3 ust. 3.

11. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności zawarcia umowy najmu decyduje data złożenia wniosku, a w przypadku jednakowej daty złożenia wniosków o kolejności wpisu decyduje się w drodze losowania.

§ 5. 1. Osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

2. Wnioskodawca traci uprawnienie do zawarcia umowy najmu w przypadku, gdy:

- a) nie przystąpi do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie albo
- b) odrzuci dwie propozycje lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinne złożone przez SAN, albo
- c) poświadczy nieprawdę lub zatai prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu.

3. W przypadku utraty uprawnień wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu z listy przyczyn wskazanych w § 5 ust. 2, albo zwolnienia przedmiotu najmu przez poprzedniego najemcę na skutek rozwiązania umowy najmu, SAN oferuje zawarcie umowy najmu kolejnym osobom oczekującym na zawarcie umowy najmu zgodnie z kolejnością wskazaną w § 4 ust. 10 i 11.

Rozdział 5

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

§ 8. 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.

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 zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 5.

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

4. Warunkiem zawarcia nowej umowy najmu jest brak zadłużenia z tytułu należności wynikających z dotychczas zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynku mieszkalnego z SAN oraz brak uzasadnionych skarg na zachowanie najemców, niszczenie mienia czy części wspólnych nieruchomości.

Rozdział 6

Postanowienia końcowe

§ 9. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ćmielowa.

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

Załącznik do uchwały nr...

Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 2023 r.

System kwalifikacji punktowej

Lp.	Okoliczność podlegająca ocenie punktowej	Liczba punktów
1.	Wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą w wieku od 18 do 45 lat.	10 punktów
2.	W gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko (punkty przyznawane są za pierwsze i każde kolejne dziecko).	3 punkty
3.	Dziecko w gospodarstwie domowym wnioskodawcy uczęszcza do żłobka, przedszkola lub szkoły na terenie gminy Ćmielów (punkty przyznawane są za pierwsze i każde kolejne dziecko).	2 punkty
4.	Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Ćmielów od co najmniej 3 lat.	5 punktów
5.	Wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania nie zamieszkuje na terenie gminy Ćmielów, ale była mieszkańcem gminy Ćmielów w okresie 10 lat poprzedzających złożenie wniosku.	5 punktów
6.	Wnioskodawca lub osoba zgłoszona do zamieszkania pracuje na terenie Gminy Ćmielów.	5 punktów
7.	Wnioskodawca nie zakwalifikował się do najmu komunalnego ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego, ale dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie jest wyższy od limitu dochodowego.	5 punktów
8.	W gospodarstwie domowym wnioskodawcy znajduje się osoba, która legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej.	5 punktów
9.	Wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania ma status repatrianta.	5 punktów

10.	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 r. poz. 103 ze zm.) lub otrzymał na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przybywa 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 2023 r. poz. 519 ze zm.).	5 punktów
11.	Wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą dziecko zgodnie z definicją zawartą w art. 3. pkt 17a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.).	5 punktów
12.	Wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Gminie Ćmielów.	5 punktów
13.	Wnioskodawca jest osobą, która ukończyła 65 lat.	5 punktów