

UCHWAŁA NR XXXIV/235/23
RADY GMINY JAŚWIŁY

z dnia 21 czerwca 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 790) 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 2023r. poz. 40 i 572) 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 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 (Dz. U. z 2023r. poz. 390 i 658);
- 2) dziecko - należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych, do ukończenia przez dziecko 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się - do 25 roku życia;
- 3) gmina - należy przez to rozumieć gminę Jaświły;
- 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) lista najemców - należy przez to rozumieć listę osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, które spełniły kryteria;
- 7) miejscowość pobliska - należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 8) najemca - 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 ust. 1 ustawy o SAN;

- 10) umowa najmu - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 11) 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 (Dz. U. z 2022r. poz. 1561);
- 12) 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 (Dz. U. z 2023r. poz. 725);
- 13) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 100, 173, 240 i 852);
- 14) ustawa o SAN - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023r. poz. 790).

Rozdział 3.

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów

§ 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 posiadały 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 wyzbęda;
- 3) spełni jedno z poniższych kryteriów:
 - a) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania była najemcą lokalu w ramach programu MBN w okresie 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, nie posiada zaległości wobec wynajmującego z tytułu korzystania z lokalu lub zawarła i realizuje porozumienie w sprawie ich spłaty,
 - b) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania bezskutecznie ubiegała się o pomoc mieszkaniową albo lokal do remontu od gminy,
 - c) w gospodarstwie domowym jest co najmniej troje dzieci,
 - d) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 583 ze zm.) lub otrzymała 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 2023r. poz. 519 i 547),
 - e) w gospodarstwie domowym jest osoba do szesnastego roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej,
 - f) w gospodarstwie domowym jest osoba powyżej szesnastego roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej.

2. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1, weryfikowane jest na podstawie dokumentów i oświadczeń, które osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu dołącza do wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 1.

3. Kryteria, o których mowa w ust. 1 pkt 3, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonym w załączniku do uchwały.

4. Dopuszcza się możliwość kwalifikowania przez SAN osób fizycznych do zawarcia umowy najmu, zgodnie z zasadami i kryteriami określonymi w uchwale.

Rozdział 4. Zasady ubiegania się o zawarcie umowy najmu

§ 4. 1. Osoba fizyczna ubiegająca się o zawarcie umowy najmu składa wniosek, którego wzór określony zostanie zarządzeniem Wójta Gminy Jaświły.

2. Ogłoszenie o naborze wniosków, o których mowa w ust. 1, wraz z terminem i miejscem ich składania, zostanie podane do publicznej wiadomości.

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

4. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie 7 dni od dnia wezwania do ich uzupełniania lub złożenie przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 2, nie są rozpatrywane.

6. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 3 ust. 3.

7. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data złożenia wniosku, a w przypadku jednakowej daty złożenia wniosków o kolejności wpisu decyduje się w drodze losowania.

8. Lista najemców podlega akceptacji przez Wójta Gminy Jaświły.

§ 5. 1. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

2. Lista najemców przekazywana jest SAN w celu zawarcia umów najmu.

3. W przypadku, gdy liczba lokali mieszkalnych, którą dysponuje SAN na podstawie umowy dzierżawy zawartej z właścicielem, jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Wójt Gminy Jaświły może podjąć decyzję o ogłoszeniu, zgodnie z § 4 ust. 2, dodatkowego naboru wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1.

4. W przypadku dodatkowego naboru wniosków, o którym mowa w ust. 3, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie z kryteriami i na zasadach przyjętych uchwałą.

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, zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 4.

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 Wójtowi Gminy Jaświły.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Wojtkielewicz

System kwalifikacji punktowej

Lp.	Okoliczność podlegająca ocenie punktowej	Liczba punktów
1	Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania była najemcą lokalu w okresie 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, nie posiada zaległości wobec wynajmującego z tytułu korzystania z lokalu lub zawarła i realizuje porozumienie w sprawie ich spłaty.	20 punktów
2	Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania bezskutecznie ubiegała się o pomoc mieszkaniową albo lokal do remontu od gminy.	10 punktów
3	W gospodarstwie domowym jest co najmniej troje dzieci (punkty przyznawane są za trzecie i każde kolejne dziecko).	3 punkty
4	Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 583 ze zm.) lub otrzymała 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.	5 punktów
5	W gospodarstwie domowym jest osoba do 16-go roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej.	5 punktów
6	W gospodarstwie domowym jest osoba powyżej 16-go roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej.	2 punkty