

Projekt

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693) w związku z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 i 1463) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia ze społeczną agencją najmu zwaną dalej „SAN” umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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. 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 Wrocław, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. 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 2023 r. poz. 390, 658 i 1429);
- 2) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych, do ukończenia przez dziecko 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do ukończenia 25 roku życia;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wrocław;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę 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), który nie przekracza:
 - a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, oraz współczynnika 1,4;
- 6) liście najemców – należy przez to rozumieć listę najemców, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 7) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez gminę, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 8) społecznej agencji najmu – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 9) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 10) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie z SAN umowy najmu;
- 11) 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 z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Rozdział 2.

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu

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

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku o najem nie jest wyższy niż limit dochodowy;
- 2) gmina jest jej miejscem zamieszkania i centrum życiowym;
- 3) żadnej z osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego nie przysługuje, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo 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 wyzbędzie;
- 4) spełnia co najmniej jedno z kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ust. 2.

2. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznawanych im punktów:

- 1) posiadanie przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – 3 punkty;
- 2) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko – 2 punkty za każde dziecko;
- 3) osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje 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 2023 r. poz. 100, 173, 240, 852, 1234 i 1429) – 6 punktów;
- 4) osoba powyżej 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje 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 – 6 punktów;
- 5) wnioskodawca rozliczył w urzędzie skarbowym we Wrocławiu (za wyjątkiem Pierwszego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu) podatek dochodowy od osób fizycznych za rok poprzedzający złożenie wniosku – 5 punktów;
- 6) wnioskodawca jest osobą, która na dzień złożenia wniosku, od co najmniej 2 lat aktywnie prowadzi działalność gospodarczą na terenie gminy – 3 punkty;

- 7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest wychowankiem placówki opiekuńczo – wychowawczej albo rodzinnych form pieczy zastępczej – 5 punktów;
- 8) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego została pokrzywdzona przemocą domową – 3 punkty;
- 9) wnioskodawcą jest osoba, która ukończyła 60 lat – 3 punkty.

3. W przypadku spełnienia kilku kryteriów punkty sumują się.

Rozdział 3.

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu z SAN

§ 5. 1. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynek mieszkalny z zasobów SAN w sposób i w miejscu określonym w ogłoszeniu o naborze.

2. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu i formularzem wniosku publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w siedzibie podmiotu prowadzącego nabór.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 wraz z osobami zgłoszonymi przez nią do wspólnego zamieszkania mogą złożyć tylko jeden wniosek o najem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynek mieszkalny z zasobów SAN.

4. Wnioskodawca, który złożył wniosek, o którym mowa w ust. 1 i nie zawarł umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynek mieszkalny z zasobów SAN, w przypadku kolejnego ogłoszenia o naborze wniosków składa nowy wniosek.

5. Wnioski, o których mowa w ust. 1 ewidencjonuje się z uwzględnieniem daty i kolejności ich wpływu.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do dołączenia do wniosku:

- 1) zaświadczeń właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych w roku poprzednim przez członków gospodarstwa domowego, w których będzie wykazany dochód, składki na ubezpieczenia społeczne i należny podatek dochodowy. Dochody za rok poprzedzający złożenie wniosku niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie informacji o przychodach/dochodach wydanej przez uprawniony podmiot;
- 2) oświadczeń członków gospodarstwa domowego o wysokości składki na ubezpieczenie zdrowotne pobranej w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku;
- 3) dokumentów lub zaświadczeń potwierdzających, że gmina jest jego miejscem zamieszkania i centrum życiowym;
- 4) oświadczenia osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego o posiadaniu albo nieposiadaniu, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinne, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, których przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, a w przypadku posiadania takiego tytułu oświadczenia o wyzbyciu się go do dnia zawarcia umowy najmu;
- 5) potwierdzenia spełnienia kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w § 4 ust. 2, w formie:
 - a) kopii książeczki mieszkaniowej, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt 1,
 - b) orzeczenia o niepełnosprawności osoby do 16. roku życia wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, ważnej legitymacji dokumentującej niepełnosprawność, orzeczenia lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - c) orzeczenia o umiarkowanym albo znacznym stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osoby powyżej 16. roku życia wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, ważnej legitymacji dokumentującej niepełnosprawność, bądź równoważnego orzeczenia lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - d) oświadczenia wnioskodawcy o rozliczeniu w urzędzie skarbowym we Wrocławiu (za wyjątkiem Pierwszego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu) podatku dochodowego od osób fizycznych za rok poprzedzający złożenie wniosku,

e) wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

f) zaświadczenia potwierdzającego pobyt w placówce opiekuńczo – wychowawczej albo rodzinnej formie pieczy zastępczej, wydanego przez MOPS lub organizację, którym zlecono wykonywanie zadań w tym zakresie,

g) potwierdzenia wydanego przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy Domowej powołany zarządzeniem Prezydenta Wrocławia bądź prawomocnego orzeczenia sądowego.

6. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 2 oraz wnioski niekompletne pozostawia się bez rozpatrzenia.

7. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, które nie spełniają warunków określonych w § 4 ust. 1, nie podlegają ocenie w oparciu o kryteria pierwszeństwa określone w § 4 ust. 2.

8. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rozpatruje się oraz poddaje ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, o których mowa w § 4 ust. 2.

9. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu podlegają weryfikacji formalnej w oparciu o dokumenty i dane dotyczące wszystkich wskazanych w nich osób.

10. Wykazanie okoliczności stanowiących podstawę do naliczania punktacji w oparciu o kryteria pierwszeństwa, o których mowa w § 4 ust. 2, spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

11. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobów SAN sporządza się listę najemców.

12. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności umieszczenia na liście najemców decyduje data i kolejność wpływu.

13. Wnioskodawców informuje się pisemnie o sposobie rozpatrzenia wniosku, jego ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu bądź niezakwalifikowaniu na listę najemców.

14. Wnioskodawcy wpisanemu na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

15. Wnioskodawca wpisany na listę najemców, który nie przystąpił do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie zostaje skreślony z listy najemców.

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

Rozdział 4.

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, pod warunkiem spełnienia kryteriów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1-3.

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 dokumentów, o których mowa w § 5 ust. 6 pkt 1-4.

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

Rozdział 5.

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, 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 Prezydent Wrocławia oraz SAN.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia