

Projekt

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2025 r.

zmieniająca uchwałę nr LXXV/1926/23 Rady Miejskiej Wrocławia 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635) 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 2024 r. poz. 506) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr LXXV/1926/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu (SAN) (Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 6545) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 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 w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.”;

2) w § 3:

a) uchyla się pkt 6;

b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła umowę najmu z SAN;”;

c) w pkt 11 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 12-19 w brzmieniu:

„12) Wytycznych – należy przez to rozumieć Wytyczne dotyczące realizacji projektów z udziałem środków Europejskiego Funduszu Społecznego Plus w regionalnych programach na lata 2021-2027 wydane przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej w dniu 6 grudnia 2023 r. (MFiPR/2021-2027/16(2));

13) osobach pełnoletnich opuszczających młodzieżowe ośrodki wychowawcze i młodzieżowe ośrodki socjoterapii – należy przez to rozumieć osoby pełnoletnie opuszczające młodzieżowe ośrodki wychowawcze i młodzieżowe ośrodki socjoterapii, o których mowa w ustawie z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2024 r. poz. 750, 854, 1473 i 1933 oraz z 2025 r. poz. 620 i 622);

14) osobach pełnoletnich opuszczających pieczę zastępczą – należy przez to rozumieć osoby pełnoletnie opuszczające regionalne placówki opiekuńczo-terapeutyczne, placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49);

15) osobie bezrobotnej – należy przez to rozumieć osobę bezrobotną, o której mowa w Wytycznych;

16) osobie w kryzysie bezdomności, dotkniętej wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożonej bezdomnością – należy przez to rozumieć osobę w kryzysie bezdomności, dotkniętą wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożoną bezdomnością, o której mowa w Wytycznych;

- 17) osobie ubogiej pracującej – należy przez to rozumieć osobę ubogą pracującą, o której mowa w Wytycznych;
- 18) osobie z niepełnosprawnością – należy przez to rozumieć osobę z niepełnosprawnością, o której mowa w Wytycznych;
- 19) cudzoziemcu posiadającym lub ubiegającym się o status ochrony międzynarodowej – należy przez to rozumieć cudzoziemca posiadającego lub ubiegającego się o status ochrony międzynarodowej zgodnie z ustawą z dnia 13 czerwca 2003 r. o udzielaniu cudzoziemcom ochrony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2025 r. poz. 223, 389, 619 i 621).”;

3) w § 4:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku o najem nie jest wyższy niż limit dochodowy;”;

b) w ust. 2:

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba z niepełnosprawnością, o ile jej średni miesięczny dochód w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku o najem nie przekracza ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim – 6 punktów;”;

- uchyla się pkt 4,

- uchyla się pkt 7,

- w pkt 9 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 10-18 w brzmieniu:

„10) w skład gospodarstwa domowego wchodzi przynajmniej jedna osoba kwalifikująca 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 i 1572 oraz z 2025 r. poz. 620 i 718) – 3 punkty;

11) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą pełnoletnią opuszczającą pieczę zastępczą – 5 punktów;

12) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą pełnoletnią opuszczającą młodzieżowy ośrodek wychowawczy lub młodzieżowy ośrodek socjoterapii – 4 punkty;

13) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą bezrobotną – 3 punkty;

14) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą w kryzysie bezdomności, dotkniętą wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożoną bezdomnością – 5 punktów;

15) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą ubogą pracującą – 3 punkty;

16) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą objętą ochroną czasową w Polsce w związku z działaniami wojennymi prowadzonymi na terytorium Ukrainy, o ile jej średni miesięczny dochód w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku o najem nie przekracza ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim – 3 punkty;

17) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest cudzoziemcem posiadającym lub ubiegającym się o status ochrony międzynarodowej – 3 punkty;

18) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą pracującą w sektorze edukacji, opieki zdrowotnej lub pomocy społecznej, o ile jej średni miesięczny dochód w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku o najem nie przekracza ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim – 3 punkty.”;

4) rozdział 3 otrzymuje brzmienie:

„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 jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobów SAN w sposób i w miejscu określonym w ogłoszeniu o naborze wniosków.

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

3. W ramach ogłoszonego naboru wniosków 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 jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobów SAN.

4. Wnioskodawca traci uprawnienie do zawarcia umowy najmu jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych okoliczności:

1) wnioskodawca nie zawrze umowy najmu:

a) we wskazanym przez SAN terminie, lub

b) do dnia rozpoczęcia kolejnego naboru wniosków wskazanego w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 2;

2) wnioskodawca odrzuci dwie propozycje najmu lokalu mieszkalnego złożone przez SAN;

3) wnioskodawca poświadczy nieprawdę lub zatai prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu.

5. Osoba, o której mowa w ust. 4, może złożyć nowy wniosek o najem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobów SAN w kolejnym ogłoszonym naborze wniosków.

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

7. 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, zaświadczeń lub poświadczeń 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 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 oświadczenia o wyzbyciu się go do dnia zawarcia umowy najmu;

5) potwierdzenia spełnionych kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w § 4 ust. 2, w formie:

a) książeczki mieszkaniowej, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt 1,

b) dokumentu potwierdzającego niepełnosprawność w rozumieniu Wytycznych:

- orzeczenia o niepełnosprawności osoby do 16. roku życia wchodzącej w skład gospodarstwa domowego,

- orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osoby powyżej 16. roku życia wchodzącej w skład gospodarstwa domowego,
 - ważnej legitymacji dokumentującej niepełnosprawność,
 - równoważnego orzeczenia lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - orzeczenia o potrzebie kształcenia specjalnego wydanego ze względu na dany rodzaj niepełnosprawności,
 - orzeczenia o potrzebie zajęć rewalidacyjno-wychowawczych wydawanego ze względu na niepełnosprawność intelektualną w stopniu głębokim,
 - dokumentacji potwierdzającej bycie osobą z zaburzeniami psychicznymi w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (Dz. U. z 2024 r. poz. 917),
- c) 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,
- d) wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
- e) potwierdzenia wydanego przez zespół interdyscyplinarny, o którym mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1673), bądź prawomocnego orzeczenia sądowego,
- f) zaświadczenia potwierdzającego korzystanie ze świadczeń z pomocy społecznej wydanego przez ośrodek pomocy społecznej,
- g) zaświadczenia potwierdzającego fakt opuszczania pieczy zastępczej wydanego przez ośrodek pomocy społecznej lub powiatowe centrum pomocy rodzinie,
- h) zaświadczenia potwierdzającego fakt opuszczania młodzieżowego ośrodka wychowawczego lub młodzieżowego ośrodka socjoterapii wydanego przez opuszczany ośrodek lub inny uprawniony podmiot,
- i) zaświadczenia potwierdzającego zarejestrowanie jako osoba bezrobotna lub poszukująca pracy, wydanego przez Powiatowy Urząd Pracy lub zaświadczenia wydanego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych o braku odprowadzania składek na ubezpieczenia społeczne,
- j) potwierdzenia pozostawania w kryzysie bezdomności, dotknięcia wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożenia bezdomnością, wydanego przez uprawniony podmiot,
- k) zaświadczenia o zatrudnieniu, kopii umowy potwierdzającej świadczenie pracy, jak również zaświadczenia o wysokości dochodu uzyskanego w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym został złożony wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynek mieszkalny z zasobów SAN,
- l) zaświadczenia o objęciu ochroną czasową w Polsce w związku z działaniami wojennymi prowadzonymi na terytorium Ukrainy,
- m) zaświadczenia o posiadaniu lub ubieganiu się o status ochrony międzynarodowej,
- n) dokumentów potwierdzających fakt zatrudnienia w sektorze edukacji, opieki zdrowotnej lub pomocy społecznej
- lub innych dokumentów bezspornie potwierdzających spełnienie kryteriów, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 10-18.

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

9. 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.

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

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

12. 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.

13. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobów SAN sporządza się listę osób, z którymi może zostać zawarta umowa najmu. Lista, o której mowa w zdaniu poprzednim obejmuje imiona i nazwiska wnioskodawców uszeregowane od największej do najmniejszej liczby punktów uzyskanych w ramach oceny punktowej wniosków.

14. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności umieszczenia na liście, o której mowa w ust. 13 decyduje data i kolejność ich wpływu.

15. Wnioskodawców informuje się pisemnie o sposobie rozpatrzenia wniosku, jego ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu bądź niezakwalifikowaniu na listę, o której mowa w ust. 13.

16. Wnioskodawcy wpisanemu na listę, o której mowa w ust. 13, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

17. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania naboru wniosków i kwalifikowania przez SAN osób fizycznych do zawarcia umowy najmu, zgodnie z zasadami i kryteriami określonymi w uchwale.”;

5) w § 6 w ust. 2 wyrazy „§ 5 ust. 6 pkt 1-4” zastępuje się wyrazami „§ 5 ust. 7 pkt 1-4”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wrocławia