

UCHWAŁA NR LXXXI/454/23 RADY GMINY BĘDZINO

z dnia 14 lipca 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; poz. 572), **Rada Gminy Będzino uchwala, 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 (zwaną dalej: 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 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 Będzino;
- 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) lista najemców - należy przez to rozumieć listę osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, które spełniły kryteria;
- 6) miejscowość pobliska - należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 7) najemca - należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez gminę, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 8) SAN - należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ust. 1 ustawy o SAN;
- 9) umowa najmu - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;

- 10) 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);
- 11) 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);
- 12) 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);
- 13) 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. Umowa najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynek mieszkalnego z SAN może być zawarta z wnioskodawcą, który spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) łączny dochód jego gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 400% dochodu osoby samotnie gospodarującej,
 - b) 400% na osobę w gospodarstwie domowym
– określonego na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, ustalonego na dzień złożenia wniosku
- 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 jednorodzinne, 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) spełnione jest co najmniej jedno z poniższych kryteriów, podlegających ocenie punktowej:
 - a) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania złożyła wniosek o przydział mieszkania z zasobu gminy Będzino – **10 punktów**
 - b) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania w terminie złożyła wniosek o objęcie wsparciem przez Stowarzyszenie Lepsze Jutro w ramach projektu „Lepszy start w Gminie Będzino” realizowanego w ramach programu „Wzajemnie Potrzebni” finansowanego z Budżetu Państwa i została zakwalifikowana do Projektu – **10 punktów**
 - c) 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 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) – **10 punktów**
 - d) w gospodarstwie domowym jest osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej – **5 punktów**
 - e) w gospodarstwie domowym jest osoba legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej – **5 punktów**
 - f) wnioskodawcą jest osoba, która ukończyła 65 rok życia – **5 punktów**

g) wnioskodawcą jest osoba dotknięta 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 w rodzinie (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1249) – **5 punktów**

h) wnioskodawcą jest rodzic/opiekun prawny samotnie wychowujący dziecko do 16 roku życia – **5 punktów**

2. W przypadku spełnienia kilku kryteriów punktowych wymienionych w ust. 3.1, punkty sumują się.

3. 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.

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

Rozdział 4.

Zasady ubiegania się o zawarcie umowy najmu:

§ 4. 1. Wnioskodawca składa do gminy wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinny budynek mieszkalny z SAN.

2. Wójt Gminy Będzino w zarządzeniu określi wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinny budynek mieszkalny z SAN, szczegółowy tryb rozpatrywania wniosków oraz skład i zasady działania komisji powoływanej w celu rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu.

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

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

5. 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.

6. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 3, nie są rozpatrywane.

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

8. 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.

9. Lista najemców podlega akceptacji przez Wójta Gminy Będzino.

§ 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, jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Wójt Gminy Będzino 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 § 5 ust. 3, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie z kryteriami i na zasadach przyjętych niniejszą 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 W ramach realizacji uchwały przetwarzane są przez uprawnione podmioty wskazane w ust. 2 dane osobowe osób, które złożyły wniosek o zawarcie umowy z SAN oraz osób, które zawarły umowę najmu z SAN.

2. Administratorami danych osobowych, o których mowa w ust.1, są w zakresie wskazanym w uchwale odpowiednio Wójt Gminy Będzino oraz SAN.

3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będzino.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego

Przewodniczący Rady Gminy
Będzino

Andrzej Nożykowski

System kwalifikacji punktowej

lp.	O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące kryteria:	TAK/NIE
	łącny dochód jego gospodarstwa domowego nie przekracza: a) 400% dochodu osoby samotnie gospodarującej, b) 400% na osobę w gospodarstwie domowym – określonego na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, ustalonego na dzień złożenia wniosku.	
1	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 wyzbędą.	
2	spełnione jest co najmniej jedno z poniższych kryteriów, podlegających ocenie punktowej:	PUNKTY
a	Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania złożyła wniosek o przydział mieszkania z zasobu gminy Będzino. – 10 punktów	
b	Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania w terminie złożyła wniosek o objęcie wsparciem przez Stowarzyszenie Lepsze Jutro w ramach projektu „Lepszy start w Gminie Będzino” realizowanego w ramach programu „Wzajemnie Potrzebni” finansowanego z Budżetu Państwa i została zakwalifikowana do Projektu. – 10 punktów	
c	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 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). – 10 punktów	

d	w gospodarstwie domowym jest osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej – 5 punktów	
e	W gospodarstwie domowym jest osoba legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej. – 5 punktów	
f	Wnioskodawcą jest osoba, która ukończyła 65 rok życia. – 5 punktów	
g	Wnioskodawcą jest osoba dotknięta 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 w rodzinie (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1249). – 5 punktów	
h	Wnioskodawcą jest rodzic/opiekun prawny samotnie wychowujący dziecko do 16 roku życia. – 5 punktów	
3	W przypadku spełnienia kilku kryteriów punkty sumują się.	SUMA PUNKTÓW
4	Spełnienie kryteriów weryfikowane jest na podstawie dokumentów i oświadczeń, które osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu dołącza do wniosku.	

Uzasadnienie

Konieczność powołania Społecznej Agencji Najmu wynika z realizowanego na terenie Gminy Będzino programu „Szansa na lepszy start w gminie Będzino”, będącego częścią zadania finansowanego z budżetu Państwa pod nazwą „Wzajemnie potrzebni”, którego celem jest objęcie realizacją kompleksowego systemu średnio- i długoterminowej pomocy oraz włączenia społecznego grupy odbiorców wskazanych w projekcie we wszystkich czterech obszarach priorytetowych ujętych w zadaniu tzn. mieszkalnictwa, rynku pracy, edukacji i usług społecznych.

Zadanie, we współpracy z Gminą Będzino, realizuje Stowarzyszenie Lepsze Jutro. Umowa o współpracy została podpisana 15 maja 2023 roku.

Obowiązkowym elementem projektu jest utworzenie w lipcu 2023 roku Społecznej Agencji Najmu zajmującej się najmem lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych dzierżawionych od ich właścicieli przez SAN z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych wskazanych przez gminę w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W tym celu w Dworku 4 (w obiekcie po byłym hotelu) i Wierzchominie (obiekt po byłej szkole) trwają zaawansowane prace adaptacyjne mające zapewnić – zgodnie z założeniami projektu – utworzenie odpowiednio 10 i 12 mieszkań, których najmem zajmować się będzie Społeczna Agencja Najmu. SAN będzie zawierać także umowy z prywatnymi właścicielami nieruchomości zainteresowanymi odpłatnym wynajmowaniem lokali Beneficjentom projektu. Zgodnie z założeniami projektu SAN będzie działać na terenie minimum 5 lat, przyczyniając się do poprawy sytuacji mieszkaniowej osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej.

Projekt uchwały został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 28.06.2023 r. do 05.07.2023 r. W wyniku ww. prowadzonych konsultacji społecznych nie skierowano uwag i opinii do projektu uchwały.