

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE

z dnia 2023 r.

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych
jednorodzinnych przez osoby fizyczne z zasobów społecznej agencji najmu**

Na podstawie art. 22b ust. 1 pkt 5 i 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. 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) Rada Miejska w Tarnowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia ze społeczną agencją najmu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu, kryteria, których spełnianie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełniania kryteriów uprawniających osobę fizyczną do zawarcia ze społeczną agencją najmu umowy najmu lub do zawarcia nowej umowy najmu.

2. Rozpoczęcie przez społeczną agencję najmu działalności na terenie Gminy Miasta Tarnowa, w tym dzierżawienie lokali lub budynków, o których mowa w ust. 1, nastąpi po zawarciu między Gminą Miasta Tarnowa a społeczną agencją najmu umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

3. Kwalifikację osób fizycznych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego powierza się społecznej agencji najmu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o SAN – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 2) SAN – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o SAN;
- 3) 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;
- 4) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy SAN a najemcą;
- 5) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez Miasto, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie z SAN umowy najmu;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby fizyczne zgłoszone we wniosku o zawarcie z SAN umowy najmu do wspólnego zamieszkania;
- 8) 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, 852 i 1429);
- 9) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć sumę dochodów osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;

- 10) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie tarnowskim lub w powiecie gorlickim, dąbrowskim, nowosądeckim, brzeskim, proszowickim, kazimierskim, mieleckim, jasielskim, dębickim;
- 11) osobie bezrobotnej – należy przez to rozumieć osobę pozostającą bez pracy, gotową do podjęcia pracy i aktywnie poszukującą zatrudnienia, definicja ta uwzględnia wszystkie osoby zarejestrowane jako bezrobotne w rozumieniu ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2023 r. poz. 735, 1429, 1723 i 1737);
- 12) osobie w kryzysie bezdomności dotkniętej wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożonej bezdomnością - należy przez to rozumieć osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i niezameldowaną na pobyt stały, a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;
- 13) członku wspólnoty samorządowej Miasta – należy przez to rozumieć osobę, która posiada centrum życiowe na terenie Miasta, warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli osoba mieszka lub pracuje lub studiuje na terenie Miasta;
- 14) dziecku - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która nie ukończyła 18 roku życia;
- 15) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Tarnowa;
- 16) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Tarnowa.

Rozdział 2.

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu

§ 3. 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu przysługuje, z zastrzeżeniem ust.4, wnioskodawcy, który spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:
 - a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – 100%;
 - b) w przypadku pozostałych gospodarstw domowych – 100% zwiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,
 - przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251, 1429 i 1672);
- 2) przynajmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest członkiem wspólnoty samorządowej Miasta;
- 3) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego:
 - a) nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego położonego na terytorium Polski,
 - b) nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku położonego na terytorium Polski, jeżeli udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny,
 - c) nie posiada spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na terytorium Polski lub lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego położonego w Mieście lub pobliskiej miejscowości,
 - d) nie jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub mieszkaniowego zasobu pobliskich miejscowości.

2. Określa się kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu, z których co najmniej jedno musi być spełnione przez osoby wymienione w ust.1 oraz decydującym o tym systemie punktacji:

- 1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej troje dzieci – **2 punkty**;
- 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego kwalifikuje się do świadczeń z pomocy społecznej, zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901, 1693 i 1938) – **5 punktów**;

- 3) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą pełnoletnią opuszczającą pieczę zastępczą, o której mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1426 i 1429) – **10 punktów**;
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą pełnoletnią opuszczającą młodzieżowy ośrodek wychowawczy i młodzieżowy ośrodek socjoterapii, o których mowa w ustawie z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 900, 1672, 1718 i 2005) – **10 punktów**;
- 5) w gospodarstwie domowym jest osoba bezrobotna – **2 punktów**;
- 6) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą w kryzysie bezdomności dotkniętą wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożoną bezdomnością – **10 punktów**;
- 7) małżeństwo lub osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których co najmniej jedna do dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekroczyła 35. roku życia lub wnioskodawca, który do dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekroczył 35. roku życia – **2 punktów**;
- 8) w gospodarstwie domowym jest osoba, która w okresie 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu bezskutecznie ubiegała się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta – **10 punktów**;
- 9) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest uprawniona do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta zgodnie z zapisami uchwały Nr XVIII/194/2019 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa (Dz. Urz. Woj. Małop. poz.7572, z 2021 r. poz. 4334 oraz z 2023 r. poz.5403 i 7549) – **10 punktów**;
- 10) w gospodarstwie domowym jest osoba, która 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. z 2023 r. poz. 103 z późn. zm.¹⁾) lub osoba, która otrzymała 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 i 547) – **10 punktów**;
- 11) 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 z późn. zm.²⁾) – **5 punktów**;
- 12) 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 - **5 punktów**;
- 13) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest zagrożona wykluczeniem społecznym (osoba z niepełnosprawnością, długotrwale bezrobotna, bezdomna, uzależniona lub powyżej 65 roku życia) i wyraża zgodę na uczestnictwo w świadczonych przez SAN usługach aktywnej integracji o charakterze społecznym, zawodowym, edukacyjnym, zdrowotnym oraz środowiskowym – **5 punktów**;
- 14) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego opuszcza ośrodek wsparcia dla osób doznających przemocy domowej lub dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży – **20 punktów**;
- 15) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest absolwentem uczelni w rozumieniu art.77 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742 z późn. zm.³⁾) i do dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekroczyła 30. roku życia – **5 punktów**.

3. W przypadku spełnienia kilku kryteriów, o których mowa w ust.2, punkty sumuje się.

4. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu nie przysługuje wnioskodawcy, który:

- 1) podał nieprawdziwe dane we wniosku o zawarcie umowy najmu;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 185, 547, 1088, 1234, 1641, 1672 i 1717.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 173, 240, 852, 1234 i 1429.

³⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1088, 1234, 1672, 1872 i 2005.

- 2) pozostaje w związku małżeńskim, a ubiega się o zawarcie umowy najmu oddzielnie - bez małżonka, z wyjątkiem osoby określonej w ust. 2 pkt 10 i 14, która może ubiegać się o lokal bez małżonka;
- 3) objęty jest toczącym się postępowaniem sądowym o eksmisję;
- 4) zobowiązany jest do opuszczenia lokalu na skutek wyroku eksmisyjnego, w którym sąd orzekł o jego uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 3.

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełniania przez te osoby kryteriów do zawarcia umowy najmu

§ 4. 1. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu i kwalifikację osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu przeprowadza SAN w sposób określony w uchwale.

2. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokali z zasobu SAN odbywać się będzie co najmniej raz w roku.

3. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem składania wniosków o zawarcie umowy najmu będzie podawane do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie na stronie internetowej Miasta pod adresem: www.tarnow.pl.

4. Wnioskodawca składa do SAN wniosek o zawarcie umowy najmu wraz z deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji zgodnie z wzorem określonym w uchwale Nr XLIX/449/2021 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie wzoru wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 3548). We wniosku i deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. Wniosek o zawarcie umowy najmu winien zawierać w szczególności dane wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego: imiona i nazwiska, numery PESEL, adresy zamieszkania, dane dotyczące stanu cywilnego, dane dotyczące stanu majątkowego, dane dotyczące zatrudnienia, dane dotyczące wykształcenia, informacje o ewentualnych orzeczeniach o niepełnosprawności, numery telefonów, adresy email. Ponadto wniosek o zawarcie umowy najmu zawiera oświadczenie o posiadaniu statusu członka wspólnoty samorządowej Miasta o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2, oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, o który mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 oraz dane umożliwiające ocenę kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu, o których mowa w § 3 ust. 2 i ocenę braku występowania okoliczności, o których mowa w § 3 ust.4.

6. Jednocześnie ze złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia dokumentów i oświadczeń umożliwiających weryfikację i ocenę punktową wniosku. Do dokumentów tych należą:

- 1) dokumenty pozwalające na ustalenie dat urodzenia wszystkich osób objętych wnioskiem;
- 2) w przypadku osoby kwalifikującej się do świadczeń z pomocy społecznej – zaświadczenie o korzystaniu ze świadczeń z pomocy społecznej;
- 3) w przypadku osoby opuszczającej pieczę zastępczą, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii, ośrodek wsparcia lub dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży – zaświadczenie o pobycie w tych jednostkach;
- 4) w przypadku osoby bezrobotnej – zaświadczenie powiatowego urzędu pracy;
- 5) w przypadku osoby, która jest obywatelem Ukrainy lub osobą, która otrzymała na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie udzielonego zezwolenia na pobyt czasowy – dokumenty na potwierdzenie tego faktu;
- 6) w przypadku osób niepełnosprawnych – orzeczenie o niepełnosprawności;
- 7) w przypadku osoby zagrożonej wykluczeniem społecznym – pisemna zgoda tej osoby lub jej opiekuna prawnego na uczestnictwo w świadczonych przez SAN usługach aktywnej integracji o charakterze społecznym, zawodowym, edukacyjnym, zdrowotnym oraz środowiskowym;
- 8) w przypadku osoby będącej absolwentem uczelni w rozumieniu art.77 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce – dyplom ukończenia uczelni wyższej;
- 9) w przypadku spełniania pozostałych kryteriów o których mowa w § 3 ust. 2 – oświadczenie osoby wchodzącej w skład gospodarstwa domowego o spełnianiu tych kryteriów.

7. Wykazanie spełniania kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu i okoliczności umożliwiających dokonanie oceny punktowej wniosku zgodnie z kryteriami ustalonymi w § 3 spoczywa na wnioskodawcy.

8. Wnioski o zawarcie umowy najmu złożone po terminie naboru nie podlegają rozpatrzeniu.

9. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w złożonych dokumentach lub oświadczeniach, wnioskodawcy wyznacza się dodatkowy, 7 – dniowy termin do uzupełnienia braków. Wniosek o zawarcie umowy najmu nieuzupełniony w wyznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

10. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania SAN o wszelkich zmianach mających wpływ na rozpatrzenie i realizację wniosku o zawarcie umowy najmu.

11. Wszelka korespondencja dotycząca złożonego wniosku o zawarcie umowy najmu będzie dostarczana na adres wskazany przez wnioskodawcę jako adres do korespondencji. Pisma nie odebrane pod wskazanym we wniosku adresem, uznaje się za doręczone z upływem terminu przewidzianego na odebranie przesyłki awizowanej. W celu usprawnienia procesu weryfikacji wniosków przewiduje się możliwość kontaktu pracowników SAN z wnioskodawcą za pośrednictwem poczty elektronicznej lub telefonicznie, jeżeli wnioskodawca wyrazi zgodę na taką formę kontaktu we wniosku o zawarcie umowy najmu.

12. Po rozpatrzeniu wniosków o zawarcie umowy najmu sporządzona zostanie lista wniosków złożonych w danym naborze, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmująca imiona i nazwiska wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu oraz liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, zwana dalej „listą osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN”.

13. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN zatwierdza Prezydent.

14. SAN pisemnie informuje osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu o zakwalifikowaniu bądź nie zakwalifikowaniu na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN oraz o uzyskanej ocenie punktowej wniosku o zawarcie umowy najmu. Wyniki postępowania kwalifikacyjnego wniosków nie podlegają odwołaniu.

15. Realizacja listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN odbywa się uwzględniając pozycję osoby uprawnionej na liście wynikającą z uzyskanej oceny punktowej oraz liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego przy założeniu, że powierzchnia użytkowa lokalu do oddania w najem nie może być większa niż maksymalny dopuszczalny stopień przekroczenia normatywnej powierzchni uprawniającej do korzystania przez gospodarstwo domowe z dodatku mieszkaniowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335). Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady o +/- 10%.

16. Osoby wpisane na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN, zostają skreślone z listy w przypadku, gdy:

- 1) nie przystąpią do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie;
- 2) odrzucą dwie propozycje lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego złożone przez SAN;
- 3) poświadczą nieprawdę lub zatają prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu;
- 4) skorzystają z innych ofert najmu w ramach programów mieszkaniowych Miasta.

17. W przypadku skreślenia z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN osoby wpisanej na tę listę z przyczyn wskazanych w ust.16 albo zwolnienia przedmiotu najmu przez poprzedniego najemcę na skutek rozwiązania umowy najmu, SAN oferuje zawarcie umowy najmu kolejnym osobom wpisanym na listę przy założeniu o którym mowa w ust.15.

18. W przypadku pozostania wolnych lokali w zasobie SAN, na które nie została zawarta umowa najmu, przeprowadza się dodatkowy nabór wniosków zgodnie z zasadami niniejszego rozdziału.

§ 5. W przypadku wnioskodawcy, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 10 i 14, Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu bez uprzedniego objęcia listą osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN, jeżeli z powodu problemów mieszkaniowych znajduje się on w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i nie jest to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

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, 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, stosując odpowiednio § 4 ust. 4 - 5,7 i 9 - 11.

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. Przepisy końcowe

§ 7. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnowa.

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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osoby fizyczne z zasobów społecznej agencji najmu

Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1243) wprowadziła pojęcie społecznej agencji najmu (zwanej dalej SAN) oraz umożliwiła gminom nawiązywanie współpracy z podmiotami prowadzącymi działalność w formule SAN polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli w celu wynajmowania tych lokali lub tych budynków mieszkalnych jednorodzinnych osobom fizycznym, którym dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych. Katalog podmiotów, które mogą prowadzić SAN, poza spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkami akcyjnymi z 50% udziałem gminy, obejmuje również wszystkie podmioty wymienione w art.3 ust.2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2023 r. poz. 571). Ponadto SAN-y mogą dzierżawić budynki niemieszkalne w celu przekształcania ich na lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, a na swoją działalność aplikować o finansowe wsparcie w ramach Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego. Warunkiem prowadzenia działalności SAN na terenie danej gminy jest zawarcie z gminą umowy o współpracy.

Natomiast obowiązek uchwalenia kryteriów uprawniających osobę fizyczną do zawarcia z SAN-em umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zasad ubiegania się o taki najem, kryteriów, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposobu weryfikacji spełnienia tych kryteriów, ustawodawca nałożył na rady gmin.

Koncepcja utworzenia w Tarnowie Społecznej Agencji Najmu została ujęta w *Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.* przyjętej uchwałą nr LXXXII/769/2023 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 23 lutego 2023 r. i wpisuje się w cel strategiczny określony w tym dokumencie, jakim jest dążenie Miasta do wysokiej dostępności mieszkań dla różnych grup odbiorców. Ponadto uruchomienie tej formy wynajmu umożliwi również realizację programu wpisanego w *Strategii* pod nazwą „Nowe mieszkania w centrum”, który z jednej strony ma stanowić pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych grupie odbiorców znajdujących się w tzw. „luce czynszowej”, których dochód jest zbyt niski, aby zakupić mieszkanie i nie mają zdolności kredytowej lub by wynająć mieszkanie po cenach rynkowych, ale też nie kwalifikują się już na przydział mieszkania komunalnego, a z drugiej strony może przyczynić się do „ożywienia” centrum Tarnowa. Program ma na celu wprowadzenie na rynek najmu komercyjnego mieszkań prywatnych właścicieli, które aktualnie nie są zamieszkałe i stoją puste. W ramach programu zakłada się różne działania zachęcające właścicieli mieszkań do ich wynajmu np. przeprowadzanie remontów, w kosztach których partycypuje Miasto czy też gwarancja terminowego uiszczenia czynszu, stabilnego użytkowania i utrzymania mieszkań w dobrym stanie technicznym oraz możliwość nawiązania długoterminowej współpracy na zasadach korzystnych dla właścicieli dzierżawionych mieszkań. Jednocześnie, w odpowiedzi na wsparcie oraz rolę Miasta w tym procesie, właściciele mieszkań byłiby zobowiązani do ich wynajmu na preferencyjnych warunkach finansowych.

W dniu 30 listopada br. Rada Miejska w Tarnowie podjęła uchwałę w sprawie poparcia działań Prezydenta Miasta Tarnowa dotyczących utworzenia w Tarnowie Społecznej Agencji Najmu i nawiązania z nią współpracy.

Miasto planuje zawrzeć w tym zakresie umowę z Miejskim Zarządem Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie. Umowa będzie obejmować zawieranie przez Miejski Zarząd Budynków m.in. umów dzierżawy lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych z ich właścicielami w celu ich wynajmowania osobom fizycznym, umów najmu lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych na podstawie umów dzierżawy, wykonywanie praw i obowiązków wynajmującego wynikających z umów najmu oraz realizację innych zadań zleconych przez Gminę związanych z działalnością SAN.

Krok ten musi być poprzedzony podjęciem uchwały w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osoby fizyczne z zasobów społecznej agencji najmu (SAN).

Ustanawiając kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu z SAN oraz kryteria podlegające ocenie punktowej uwzględniono warianty szczególnie istotne w kontekście sytuacji mieszkaniowej i społecznej wspólnoty samorządowej Miasta. Oprócz osób z tzw. „luki czynszowej”, pomocą mieszkaniową w tej formie będą objęte m.in. osoby, które bezskutecznie ubiegały się o lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, osoby z niepełnosprawnością, osoby opuszczające ośrodek wsparcia dla osób doznających przemocy domowej lub dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży itp. Przyszli najemcy będą musieli spełniać kryterium dochodowe, mieszkać, pracować lub studiować na terenie Miasta oraz nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu. Osoba zamieszkując w lokalu wynajętym od SAN będzie mogła korzystać z dopłat do czynszu m.in. z rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia osób fizycznych w ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania (tzw. Mieszkanie na Start) lub w formie dodatku mieszkaniowego oraz innych usług świadczonych przez SAN na rzecz najmców.

Należy podkreślić, że wszystkie działania podejmowane przez Miasto w zakresie rozwoju mieszkalnictwa mają charakter długofalowy i w zamierzeniu dążą do objęcia pomocą coraz większą grupę osób oczekujących od Miasta wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, a utworzenie SAN ma stanowić jeden z instrumentów pomocy w tworzeniu warunków do zaspokajania tych potrzeb. Wprowadzenie do lokalnej praktyki działalności Społecznej Agencji Najmu jest innowacyjnym rozwiązaniem mieszkaniowym, które przede wszystkim ma na celu włączyć prywatny sektor mieszkaniowy do realizacji społecznej polityki mieszkaniowej.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	
Data dokumentu	0001-01-01
Organ wydający	Rada Miejska w Tarnowie
Przedmiot regulacji	w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osoby fizyczne z zasobów społecznej agencji najmu
Identyfikator dokumentu	0F56C6E9-F15D-44B7-B330-1193CD158A79

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1709239855
Numer seryjny	00953269C03CE887FEA27DEA86EDF4B52F7345
Osoba podpisująca	Katarzyna Jadwiga Kukułka
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.12.2023 13:53:06
Zakres podpisu	Kontrasygnata - z wyłączeniem daty i numeru
Wystawca certyfikatu	Centrum Kwalifikowane EuroCert EuroCert Sp. z o.o. PL VATPL-9512352379
Podpis:	
Sygnatura	Signature-111325807
Numer seryjny	5C622B039B6A7D6F19F8A3112892DFE5
Osoba podpisująca	Beata Baran
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.12.2023 14:19:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-444066966
Numer seryjny	6E7689305E93F617BC0F1AA9ACC9282D
Osoba podpisująca	Sławomir Kolasiński
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.12.2023 15:30:35
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-995223125
Numer seryjny	7B5C16AD14C8EA679E39E7298D15CCD8
Osoba podpisująca	Roman Ciepiela
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.12.2023 15:43:42
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL
Podpis:	
Sygnatura	Signature-1701836572
Numer seryjny	2673C4E8BB105C692C7B16807245B233
Osoba podpisująca	Tadeusz Kwiatkowski
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	12.12.2023 10:19:02
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL

