



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 kwietnia 2024 r.

Poz. 3215

### UCHWAŁA NR 536/LXVIII/2024 RADY GMINY KŁOMNICE

z dnia 18 kwietnia 2024 r.

#### **w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobów społecznych agencji najmu**

Na podstawie art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, ze zm.) 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 2023 r. poz. 40 ze zm.)

#### **Rada Gminy Kłomnice 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 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 osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
- 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
- 4) sposób weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w lit. a i c.

2. 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);

- 2) dziecku – należy przez to rozumieć osobę fizyczną pozostającą na utrzymaniu rodziców lub opiekunów prawnych, która nie ukończyła 18 roku życia lub osobę fizyczną do 25 roku życia, jeżeli uczy się lub studiuje z wyłączeniem osoby fizycznej pozostającej, w związku małżeńskim, a także pełnoletniej posiadającej własne dziecko;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kłomnice;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby fizyczne zgłoszone we wniosku o zawarcie z SAN umowy najmu do wspólnego zamieszkania;
- 5) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez gminę, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 7) SAN – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o SAN;
- 8) przeciętnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszone 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, ze zm.);
- 9) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 10) ustawie 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 2024 r. poz. 506);
- 11) ustawie 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 2023 r. poz. 725);
- 12) ustawie 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 2024 r. poz. 44);
- 13) ustawie o SAN – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2021 r. poz. 2224, ze zm.);
- 14) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie z SAN umowy najmu;
- 15) 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.

### **Rozdział 3.**

#### **Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu**

**§ 3.** O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące kryteria:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w (np. roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku) nie jest wyższy niż:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym 40% wysokości przeciętnego wynagrodzenia;
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym 30% wysokości przeciętnego wynagrodzenia.
- 2) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają na terenie gminy lub miejscowości po bliskiej 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) spełnia jedno z poniższych kryteriów:

a) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko;

b) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania;

4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zobowiązuje się do rozwiązania umowy, na podstawie której korzysta z tego lokalu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu przez najemcę;

5) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta;

6) najemca ukończył 65 lat;

7) osoba do 16-go roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej;

8) osoba powyżej 16-go roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej;

9) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2023 r. poz. 192);

10) najemca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal;

11) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlega wywłaszczeniu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu**

§ 4. 1. Wnioskodawca składa wniosek do Gminy o zawarcie umowy najmu.

2. Wnioskodawca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobu SAN.

3. Ogłoszenie o naborze, terminie i miejscu składania wniosków, o których mowa w ust. 1, każdorazowo zostanie podane do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kłomnice.

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

5. Do wniosku dołącza się oświadczenia i inne dokumenty określone we wzorze wniosku dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, potwierdzające spełnienie kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1.

6. W przypadku, gdy wniosek zawiera braki lub nie złożono wszystkich dokumentów lub oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w dodatkowym 7-dniowym terminie liczonym od daty doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Termin uważa się za zachowany również wtedy, gdy przed jego upływem pismo zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe.

7. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

8. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 3, pozostawia się bez rozpatrzenia.

9. Wniosek podlega odrzuceniu, jeżeli podane w nim dane są nieprawdziwe lub gdy zostały zatajone dane istotne dla oceny spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1.

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

11. 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.

12. Lista najemców podlega zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Kłomnice.

§ 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. Osoby wpisane na listę najemców, zostają skreślone z listy w przypadku, gdy:

- a) nie przystąpią do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie, albo
- b) odrzucają dwie propozycje lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego złożone przez SAN, albo
- c) poświadczą nieprawdę lub zatają prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu, [inne okoliczności ustalone przez Gminę].

4. W przypadku skreślenia z listy najemców osoby wpisanej na tę listę z przyczyn wskazanych w § 5 ust. 3, albo zwolnienia przedmiotu najmu przez poprzedniego najemcę na skutek rozwiązania umowy najmu, SAN oferuje zawarcie umowy najmu kolejnym osobom wpisanym na listę najemców.

§ 6. 1. W przypadku, gdy w zasobie SAN pozostają lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne nieoddane w najem, Wójt może podjąć decyzję o ogłoszeniu, zgodnie z § 4 ust. 3, dodatkowego naboru wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1, w stosunku do niewykorzystanego zasobu SAN.

2. W przypadku dodatkowego naboru wniosków, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie z kryteriami i na zasadach przyjętych niniejszą uchwałą.

§ 7. Wójt w zarządzeniu określi wzór wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z wykazem oświadczeń i innych dokumentów stanowiących załączniki do wniosku oraz skład i zasady działania komisji powoływanej w celu rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu.

## **Rozdział 5.**

### **Kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów**

§ 8. 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 zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 6.

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

## **Rozdział 6.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 9. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłomnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kłomnice

**Bartłomiej Żurek**