

UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA  
z dnia

**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. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 22e ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 r., poz.790, 1114, 1463 i 1693), w zw. 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. 1114, 1351, 1463) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

§ 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.

**Rozdział 2**

**Zakres przedmiotowy uchwały i definicje**

§ 2. 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu;
- 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie z SAN umowy najmu;
- 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
- 4) sposób weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w pkt 1 i 3.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390, 658 i 1429);
- 2) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390, 658 i 1429), do ukończenia przez dziecko 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25 roku życia;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kraków;

- 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), określony w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1114, 1351, 1463);
- 6) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć również jednorodzinny budynek mieszkalny;
- 7) najemcy – 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 z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693), z którą gmina zawarła umowę o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy;
- 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, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu z SAN.

### **Rozdział 3**

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

§ 3. 1. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna zamieszkująca na terenie Gminy, jeżeli:

1) spełnia łącznie następujące kryteria:

- a) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku, nie jest wyższy niż limit dochodowy;
- b) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie była w okresie ostatnich 2 lat przed złożeniem wniosku i nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego na terytorium Polski, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie przysługiwało jej i nadal nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie posiadała i obecnie nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dawały lub dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,

2) niezależnie od kryteriów określonych w pkt 1 spełni dodatkowo co najmniej jedno z poniższych kryteriów, podlegających ocenie punktowej:

- a) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego pracuje na terenie Gminy w deficytowym zawodzie według ostatnio ogłoszonego Barometru Zawodów dla Miasta Krakowa opracowanego przez Wojewódzki Urząd Pracy w Krakowie – **5 punktów za każdą osobę**;
- b) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedno dziecko – **5 punktów za każde dziecko**;

c) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która nie przekroczyła 35 roku życia – **5 za każdą osobę punktów**;

d) wnioskodawca wraz z osobami wchodzącymi w skład gospodarstwa domowego nie posiadają:

- tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim,
- zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
- zaległości wobec Gminy z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych

– **5 punktów**;

e) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta – **5 punktów za każdą osobę**;

f) wnioskodawca 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. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 103 ze zm.) lub otrzymał 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 art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 519 ze zm.) – **5 punktów**;

g) wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Gminie – **5 punktów**;

h) wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 roku – **5 punktów**;

i) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba do 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100 ze zm.) – **5 punktów**;

j) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba powyżej 16 roku życia legitymująca 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100 ze zm.) – **5 punktów**;

k) wnioskodawca jest osobą, która ukończyła 65 lat – **5 punktów**.

2. W przypadku spełnienia kilku kryteriów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, punkty sumuje się.

3. Wykazanie okoliczności, o których mowa w § 3 ust. 1 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

4. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń lub potwierdzenie spełnienia jedynie części kryteriów wymienionych w § 3 ust. 1 skutkować będzie przyznaniem punktów wyłączenia za kryteria, których spełnienie zostało udowodnione.

#### **Rozdział 4**

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

§ 4. 1. Za nabór osób i rodzin objętych wsparciem w ramach zadania publicznego odpowiada SAN.

2. Osoba fizyczna ubiegająca się o zawarcie umowy najmu składa wniosek przez internetowy system rekrutacji prowadzony przez SAN.

3. SAN przyjmuje wnioski w sposób ciągły.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do dołączenia do wniosku o zawarcie umowy najmu:

1) oświadczenia wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem i pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego/własności do innego lokalu lub jego części w okresie ostatnich 2 lat,

2) dokumentów potwierdzających osiągnięte przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym dochody za rok poprzedzający złożenie wniosku, tj. zaświadczenia z Urzędu Skarbowego za rok poprzedzający złożenie wniosku. Dochody za rok poprzedzający złożenie wniosku niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ustala się na podstawie zaświadczenia podmiotu wypłacającego dane świadczenie;

3) poniżej wskazanych oświadczeń i zaświadczeń w zakresie w jakim go dotyczą:

- oświadczenia wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające pokrewieństwo do wnioskodawcy,

- orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania,

- zaświadczenia z zakładu pracy wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania o zatrudnieniu w Gminie,

- zaświadczenie o kontynuowaniu nauki w przypadku pełnoletniego uczącego się dziecka do ukończenia 25 roku życia,

- dokumenty poświadczające spełnienie przez wnioskodawcę warunków wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. e i f.

5. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 na podstawie wniosku składanego przez internetowy system rekrutacji prowadzony przez SAN oraz dokumentów, które osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu dołącza do składanego wniosku, a w przypadku ich braku wzywa do ich uzupełnienia w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

6. Niezłożenie przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu wymaganych dokumentów i oświadczeń, o których mowa w ust. 4 w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania lub złożenie dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

7. O kolejności zawarcia umowy najmu decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2.

8. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności zawarcia umowy najmu decyduje data (dzień i godzina) złożenia wniosku.

§ 5. 1. Osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

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

1) wnioskodawca nie przystąpi do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie, albo

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

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

## **Rozdział 5**

### **Kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu**

§ 6. 1. W przypadku zakończenia umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę 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.

3. SAN nie zawrze nowej umowy najmu z dotychczasowym najemcą w przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpiło z winy najemcy.

4. Warunkiem zawarcia nowej umowy najmu jest brak zadłużenia z tytułu należności wynikających z dotychczas zawartej umowy najmu z SAN.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.