

Druk nr

**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 2024 r., poz. 609, 721, 1688) oraz art. 22e ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024 poz. 527, 1089), 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 2024 r. poz. 506) Rada Miasta Krakowa 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, 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 pomiędzy Gminą a SAN umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

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 art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323, 858, 1238);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kraków;

- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 4) limicie dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego), określony w Wytycznych oraz nieprzekraczający progu dochodowego określonego w art. 5 ust. 1 ustawy o dopłatach;
- 5) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć również jednorodzinny budynek mieszkalny;
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 7) ustawie o SAN – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527, 1089);
- 8) 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);
- 9) Wytycznych – należy przez to rozumieć Wytyczne dotyczące realizacji projektów z udziałem środków Europejskiego Funduszu Społecznego Plus w regionalnych programach na lata 2021-2027 przyjęte przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej w dniu 6 grudnia 2023 r. (MfiPR/2021-2027/16(2));
- 10) 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 2024 r. poz. 527, 1089), z którą gmina zawarła umowę o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy o SAN;
- 11) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 12) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu z SAN;
- 13) osobie ubogiej pracującej – należy rozumieć osobę ubogą pracującą w rozumieniu Wytycznych;
- 14) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

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 określony w ustawie o dopłatach;
- b) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy podlegający opodatkowaniu w ujęciu miesięcznym nie przekracza minimalnego wynagrodzenia za pracę w miesiącu poprzedzającym przystąpienie do projektu, zgodnie z zasadami przyjętymi w Wytycznych;
- c) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu oraz osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego w ciągu ostatnich dwóch lat nie posiadały i nadal nie posiadają na terenie gminy lub miejscowości pobliskiej tytułu prawnego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub

lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, a w przypadku posiadania takiego tytułu, złożyły oświadczenie, że do dnia podpisania umowy najmu się go wyzbędą;

2) niezależnie od kryteriów określonych w pkt 1, spełni dodatkowo kryterium posiadania statusu osoby ubogiej pracującej w rozumieniu Wytucznych;

2. Kryteria określone w ust. 1 pkt 1 lit. b i c mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

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

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. Ogłoszenie o rozpoczęciu naboru wniosków, o których mowa w ust. 1 zostanie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa (www.bip.krakow.pl) oraz pod adresem www.krakow.pl.

5. Rozpatrywane są wyłącznie wnioski należycie wypełnione wraz z załączonymi wymaganymi dokumentami wskazanymi we wniosku.

6. 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. 5 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 spełnienie kryteriów, o których mowa w § 3, data i godzina złożenia wniosku oraz dostępność lokali mieszkalnych.

§ 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.

3. W przypadku utraty przez wnioskodawcę uprawnień do zawarcia umowy najmu z przyczyn wskazanych w ust. 2 albo zwolnienia przedmiotu najmu wskutek rozwiązania umowy najmu, SAN oferuje zawarcie umowy najmu kolejnym osobom oczekującym na jej podpisanie, zgodnie z kolejnością wskazaną w § 4 ust. 7.

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 tego samego lokalu po spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 3, pod warunkiem, że przedmiot umowy pozostaje w zasobie Społecznej Agencji Najmu.

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 dotychczasowej 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.