

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 2025 r.

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków
mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobów społecznej
agencji najmu (SAN)**

Na podstawie art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440, z późn. 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 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) uchwala się, 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 członków 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 Bytom a SAN umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Rozdział 2.
Zakres przedmiotowy uchwały i definicje

§ 2. 1. Uchwała określa:

- 1) kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz sposób weryfikacji spełnienia tych 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 tych kryteriów.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć gminę Bytom;
- 2) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu z SAN;
- 3) dziecku - oznacza to dziecko własne, małżonka, przysposobione oraz dziecko, w sprawie którego toczy się postępowanie o przysposobienie lub dziecko znajdujące się pod opieką prawną do ukończenia przez dziecko 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się - do 25 roku życia;

- 4) najemcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła umowę najmu z SAN;
- 5) umowie najmu - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawcę) oraz wszystkie osoby fizyczne zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania we wniosku o zawarcie umowy najmu z SAN;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 8) 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;
- 9) SAN - należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, z którą gmina zawarła umowę o współpracy, o której mowa w art. 22 b ww. ustawy;
- 10) 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 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 11) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 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.

Rozdział 3.

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia tych kryteriów

§ 3. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna, która zamieszkuje w Bytomiu z zamiarem stałego pobytu, jeżeli spełnia łącznie kryteria podstawowe określone w § 4 uchwały oraz, niezależnie od kryteriów podstawowych, spełni co najmniej jedno z kryteriów dodatkowych, podlegających ocenie punktowej i określonych w § 5 uchwały.

§ 4. Przyjmuje się następujące kryteria podstawowe:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku nie jest wyższy niż limit dochodowy;
- 2) 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 bądź lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego położonego w Bytomiu lub pobliskiej miejscowości,
- d) nie jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom lub mieszkaniowego zasobu pobliskich miejscowości.

§ 5. Przyjmuje się następujące kryteria dodatkowe:

- 1) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko - 3 punkty za każde dziecko;
- 2) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą pracującą na terenie gminy Bytom - 5 punktów;
- 3) wnioskodawca rozliczył w Urzędzie Skarbowym w Bytomiu podatek dochodowy od osób fizycznych za rok poprzedzający złożenie wniosku - 5 punktów;
- 4) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba do 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej - 5 punktów;
- 5) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba powyżej 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej - 5 punktów;
- 6) 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 - 5 punktów;
- 7) wnioskodawca jest osobą, która ukończyła 65 lat - 5 punktów;
- 8) wnioskodawca jest wychowankiem opuszczającym rodziną lub instytucjonalną pieczę zastępczą realizowaną na terenie Bytomia lub jego ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej był Bytom - 5 punktów;
- 9) 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 i do dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekroczyła 30. roku życia - 5 punktów;
- 10) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest ujęta do listy osób uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego z zasobów gminy Bytom na podstawie przepisów obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Bytomiu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom - 5 punktów. W przypadku, gdy wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego

zamieszkania jest ujęta do więcej niż jednej listy osób uprawnionych punktów nie sumuje się.

§ 6. W przypadku spełnienia przez wnioskodawcę kilku kryteriów dodatkowych, o których mowa w § 5, punkty sumuje się.

§ 7. Spełnienie kryteriów, o których mowa w § 4 i § 5 weryfikowane jest na podstawie oświadczeń i innych dokumentów, potwierdzających spełnienie określonego kryterium, które wnioskodawca dołącza do wniosku, o którym mowa w § 8 ust. 1.

Rozdział 4.

Zasady ubiegania się o zawarcie umowy najmu

§ 8. 1. Osoba fizyczna ubiegająca się o zawarcie umowy najmu składa wniosek, którego wzór zostanie określony przez SAN.

2. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu i kwalifikację osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu przeprowadza SAN na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

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

4. Ogłoszenie o naborze wniosków, o których mowa w ust. 1 wraz z terminem i miejscem ich składania każdorazowo podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie oraz na stronie internetowej SAN oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Bytomiu.

5. Wnioskodawcy przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku na więcej niż 1 lokal mieszkalny, jednakże nie więcej niż na 3 lokale. Jeżeli wnioskodawca złożył wniosek na więcej niż na 3 lokale, wniosek zostanie odrzucony przy weryfikacji i nie będzie rozpatrywany.

6. Wykazanie spełnienia kryteriów podstawowych określonych w § 4 oraz kryteriów dodatkowych określonych w § 5, umożliwiających dokonanie oceny punktowej wniosku, uprawniających do zawarcia umowy najmu, należy do wnioskodawcy.

7. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w § 4 i § 5 na podstawie wniosku, oświadczeń oraz dokumentów wskazanych we wzorze wniosku, które osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu dołącza do składanego wniosku.

8. Z zastrzeżeniem ust. 9, wnioski, które nie zostały w całości wypełnione, nie zawierają wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń lub zostały wypełnione błędnie bądź nieczytelnie albo zostały złożone po terminie składania wniosków określonym w ogłoszeniu o naborze wniosków, o którym mowa w ust. 4, będą odrzucane przy weryfikacji i nie będą rozpatrywane.

9. SAN, po zapoznaniu się z wnioskiem, może wezwać wnioskodawcę, który złożył wszystkie wymagane dokumenty do poprawy, we wskazanym przez SAN terminie, oczywistych omyłek pisarskich lub rachunkowych, pod rygorem odrzucenia wniosku. Uzupełniony wniosek podlega ponownej ocenie SAN, przy czym data uzupełnienia wniosku nie zmienia daty i godziny złożenia kompletnego wniosku, o których mowa w ust. 12.

10. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym niniejszą uchwałą skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

11. O kolejności zawarcia umowy najmu decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 5.

12. Z zastrzeżeniem ust. 9, w przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności zawarcia umowy najmu decyduje data (dzień i godzina) złożenia wniosku.

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

§ 9. 1. 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, liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz liczbę uzyskanych przez wnioskodawców punktów, zwana dalej „listą osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN”.

2. Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN podawana jest do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie internetowej SAN.

3. SAN informuje osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu o zakwalifikowaniu bądź odmowie zakwalifikowania na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN oraz o uzyskanej ocenie punktowej wniosku o zawarcie umowy najmu.

4. W przypadku odstąpienia przez zakwalifikowaną osobę od podpisania umowy najmu danego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zostanie on przekazany do najmu kolejnemu wnioskodawcy, zgodnie z kolejnością ujęcia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z zasobu SAN, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Po zakończeniu umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu, po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) przedmiot najmu pozostaje w zasobie SAN;
- 2) dotychczasowy najemca nie posiada zadłużenia z tytułu należności wynikających z zakończonej umowy najmu;
- 3) dotychczasowy najemca spełnia kryteria, o których mowa w § 3;
- 4) dotychczasowy najemca wywiązuje się z zawartej umowy najmu oraz przestrzega porządku domowego.

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.

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

§ 11. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

UZASADNIENIE

Spółeczna Agencja Najmu (SAN) to podmiot prowadzący we współpracy z gminą działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli, a następnie ich wynajmowaniu według stawek czynszu najmu niższych niż rynkowe osobom lub rodzinom wskazanym przez gminę, którym dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych.

SAN może łączyć wynajem lokali mieszkalnych z innymi usługami społecznymi na rzecz najemcy, np. związanymi ze wsparciem rodziny, pomocą osobom niepełnosprawnym, seniorom, przeciwdziałaniu bezrobociu, usługami o charakterze aktywnej integracji zawodowej.

SAN to równocześnie nowy instrument lokalnej polityki mieszkaniowej umożliwiający gminie poszerzenie oferty mieszkaniowej na swoim terenie poprzez zwiększenie dostępnego dla mieszkańców, przystępnego cenowo zasobu mieszkaniowego. To jedno z rozwiązań na rynku mieszkaniowym, które daje możliwość znacznej poprawy sytuacji mieszkaniowej osobom lub rodzinom znajdującym się w trudniejszej sytuacji życiowej lub finansowej, mającym trudności z samodzielnym zaspokojeniem swoich potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych. Z tego też względu program ten skierowany jest w szczególności do osób z tzw. luki czynszowej, tj. osób, o umiarkowanych dochodach, które z uwagi na przekroczenie kryteriów dochodowych nie kwalifikują się do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobów gminy, ale jednocześnie ze względów finansowych nie mogą pozwolić sobie również na najem lub zakup mieszkania na komercyjnym rynku nieruchomości.

Pojęcie i program Społecznych Agencji Mieszkaniowych został wprowadzony ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw. Duża waga i znaczenie tego instrumentu została również potwierdzona w obowiązującej ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, której art. 4 ust. 1a stanowi, iż zadanie własne gminy polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może być realizowane przez gminę również za pośrednictwem społecznych agencji najmu.

Wprowadzenie tego nowego narzędzia polityki mieszkaniowej i społecznej umożliwia więc gminom nawiązanie współpracy z podmiotami (operatorami) prowadzącymi działalność w formie SAN. Katalog podmiotów, które mogą prowadzić SAN jest ściśle określony i poza spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkami akcyjnymi z ponad 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.

Warunkiem prowadzenia przez SAN działalności na terenie danej gminy jest zawarcie z gminą umowy o współpracy. Obowiązek uchwalenia w formie aktu prawa miejscowego zasad ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu oraz kryteriów uprawniających osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu został natomiast ustawowo nałożony na rady gmin. Niniejszy projekt uchwały stanowi zatem realizację tego obowiązku, warunkującego w dalszej kolejności możliwość podjęcia kolejnych działań w zakresie zainicjowania i realizacji tego nowatorskiego programu na terenie gminy Bytom.

Należy zaznaczyć, że koncepcja utworzenia w Bytomiu Społecznej Agencji Najmu została ujęta już w dokumencie pn. „Polityka mieszkaniowa Bytomia do 2050 r. Nowy wizerunek miasta”, przyjętym uchwałą nr XIV/173/19 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie przyjęcia „Polityki mieszkaniowej Bytomia do 2050 roku. Nowy wizerunek miasta”. Realizacja tej koncepcji wpisuje się w wizję i długoterminowe cele miasta w zakresie kształtowania warunków mieszkaniowych bytomian, wskazane w dokumencie. Model Społecznej Agencji Najmu jest częścią składową Komponentu IV Polityki pn. Bytomski Model Dostępnego Mieszkalnictwa (BMDM), który został opracowany w ramach projektu pilotażowego pn. „BYTOM odNOWA - innowacyjne projekty mieszkaniowe i rozwój inicjatyw społecznych” w zakresie rewitalizacji, realizowanego przez gminę Bytom w latach 2016 - 2018.

Projekt uchwały podlegał konsultacjom społecznym na podstawie uchwały nr XXIX/395/14 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (z późn. zm.).