

Uchwała Nr XIX/155/2020

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 24 stycznia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506; ze zmianami) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182; ze zmianami) Rada Miejska w Krobi uchwala, co następuje:

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182; ze zmianami),
- 2) ustawie o dodatkach mieszkaniowych – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133),
- 3) trudnych warunkach mieszkaniowych – rozumie się przez to warunki mieszkaniowe określone w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 4) wynajmującym – rozumie się przez to Gminę Krobia,
- 5) urzędzie – rozumie się przez to Urząd Miejski w Krobi.

§2

Wynajmującym lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia jest Gmina Krobia reprezentowana przez Burmistrza Krobi.

§3

Wynajmujący na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie oraz w niniejszej uchwale zapewnia lokale w ramach najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, lokale zamienne i pomieszczenia tymczasowe osobom oraz rodzinom do tego uprawnionym.

§4

W miarę posiadanych możliwości, wynajmujący zaspokaja również najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, stwierdzonych na podstawie przedłożonych dokumentów oraz znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§5

Oddanie osobie lub osobom w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 135% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na osobę,
- 3) 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, gdy udokumentowały niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
- 4) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na osobę, gdy udokumentowały niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania.

§6

Oddanie osobie lub osobom w najem socjalny lokalu może nastąpić w sytuacji, gdy średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu nie przekroczył:

- 1) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na osobę,
- 3) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, gdy udokumentowały niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
- 4) 135% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na osobę, gdy udokumentowały niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania.

§ 7

Obniżki czynszu stosuje się w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na jedną osobę, w wysokości 5 % czynszu,
- 2) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na jedną osobę w wysokości 10 % czynszu.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§8

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia to zamieszkiwanie w lokalu, który:

- 1) zamieszkuje tyle osób, że na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi w wieloosobowym gospodarstwie domowym lub mniej niż 10m² powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
- 3) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 4) nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i powoduje utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§9

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony ustala się uwzględniając następujące kryteria:

- 1) wysokość uzyskiwanego dochodu gospodarstwa domowego,
- 2) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony do lokalu stanowiącego zasób Gminy Krobia i wnioskowanie o najem mieszkania, jeżeli jednocześnie nastąpi zwolnienie do dyspozycji wynajmującego inny lokal przekraczający co najmniej 50% normatywną powierzchnię użytkową określoną w art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych,

- 3) utrata tytułu prawnego do zajmowania lokalu w ramach najmu socjalnego wskutek nie przedłużenia umowy najmu tego lokalu ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 6, przy spełnianiu kryteriów dochodowych określonych w § 5,
- 4) zamieszkiwanie w trudnych warunkach, określonych w § 8,
- 5) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który decyzją odpowiedniego organu został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
- 6) utrata lokalu wskutek zdarzenia losowego w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 7) usamodzielnienie w związku z opuszczeniem rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo-wychowawczej.

§10

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu ustala się uwzględniając następujące kryteria:

- 1) uzyskanie prawa do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) wysokość uzyskiwanego dochodu gospodarstwa domowego,
- 3) utrata lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej: katastrofy lub pożaru,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który decyzją odpowiedniego organu został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
- 5) zamieszkiwanie w trudnych warunkach mieszkaniowych, określonych w § 8.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§11

1. Wzajemna zamiana lokali, pomiędzy lokatorami wymaga ich porozumienia oraz zgody na zmianę wyrażonej przez wynajmującego.
2. Na wniosek najemcy, wynajmujący może dokonać zamiany lokali, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej.
3. Wynajmujący może w porozumieniu z najemcami dokonać zamiany lokali w celu poprawy efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Krobica.
4. Na wniosek najemcy wynajmujący może ze względu na niepełnosprawność ruchową lub inne względy zdrowotne, potwierdzone orzeczeniem lekarskim, dokonać zamiany lokalu na inny równorzędny, na niższej kondygnacji.

§12

1. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest przedłożenie stosownych, wymaganych przepisami prawa dokumentów, brak zaległości z tytułu czynszu i opłat dotyczących mieszkania oraz oddania lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.
2. Wynajmujący nie wyrazi zgody na zamianę lokali, jeżeli w jej wyniku doszłoby do pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia łączna pokoi

w lokalu, przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§13

1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa kompletny wniosek o przydział lokalu dostępny w Urzędzie, do którego dołącza poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów. Wzór wniosku ustala Burmistrz Krobi. Wniosek powinien zawierać w szczególności dane osobowe wnioskodawcy i członków rodziny z nim zamieszkujących, informacje o uzyskanych dochodach i obecnej sytuacji lokalowej.
2. Wnioski, określone w ust. 1 rozpatrywane są na bieżąco w miarę ich wpływu. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
3. Wynajmujący rozpatruje wnioski osób uprawnionych do lokalu zamiennego raz na kwartał.
4. W miarę posiadanych możliwości lokalowych wynajmujący realizuje na bieżąco wnioski dotyczące najmu socjalnego lokalu przyznanego orzeczeniem sądowym.
5. Termin określony w ust. 3 nie ma zastosowania w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego konieczności natychmiastowego opróżnienia budynku z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub utrata lokalu wskutek zdarzenia losowego w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.
6. W przypadku dysponowania wolnymi lokalami lub w celu zweryfikowania wniosków o przedłużenie na następny okres najmu socjalnego lokalu, wynajmujący rozpatrując i załatwiając wnioski powołuje każdorazowo Społeczną Komisję ds. lokali mieszkalnych. Burmistrz Krobi w zarządzeniu określa skład osobowy i zakres działania Społecznej Komisji ds. lokali mieszkalnych.
7. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu i przedstawiany Społecznej Komisji ds. lokali mieszkalnych. Pracownik merytoryczny Urzędu, analizując wnioski może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej i dochodowej oraz majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.
8. Społeczna Komisja ds. lokali mieszkalnych sporządza protokół z opinią i przedkłada do zatwierdzenia Burmistrzowi Krobi.
9. Burmistrz sporządza listę oczekujących na przydział lokalu komunalnego na podstawie wniosków osób, którym nie przyznano lokalu z uwagi na ograniczony zasób Gminy Krobia.
10. Wniosek może być wykreślony z listy, o której mowa w ust. 9:
 - 1) na żądanie wnioskodawcy,
 - 2) w przypadku śmierci wnioskodawcy,
 - 3) gdy wniosek wnioskodawcy przestał spełniać warunki do przyznania lokalu, lub
 - 4) po upływie 5 lat od momentu złożenia wniosku (decyduje data wpływu do Urzędu Miejskiego w Krobi) chyba, że wnioskodawca zaktualizuje wniosek (przedłoży niezbędne dokumenty przed upływem tego terminu). Wnioski złożone przed dniem

wejścia w życie niniejszej uchwały zostają wykreślone z listy w przypadku, gdy zostały złożone przed i w 2015 r. i nie zostaną zaktualizowane do 31 grudnia 2020 r.

11. Informacja o kryteriach wyboru, na podstawie których w danym roku zostały przyznane lokale z gminnego zasobu, zostaje poddana do publicznej wiadomości raz w roku (drugie półrocze), poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres minimum 30 dni.

12. Gmina gospodaruje zasobem mieszkaniowym w sposób jawny.

13. Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności oraz zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym podlegają kontroli społecznej.

§14

1. Umowa najmu może być zawarta z osobą umieszczoną na liście oczekujących.
2. W uzasadnionych przypadkach utraty lokalu w wyniku zdarzeń losowych w szczególności klęska żywiołowa, katastrofa, pożar lub stwierdzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego konieczności natychmiastowego opróżnienia budynku z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, Wynajmujący może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu na czas oznaczony z osobą niefigurującą na liście. W takich przypadkach nie mają zastosowania § 5-7.

Rozdział VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§15

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Krobia ze zstępnyimi, wstępnyimi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, jeżeli pozostały w lokalu, który faktycznie zamieszkiwały, po opuszczeniu go przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 5.

§16

Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, można zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) zamieszkiwały z najemcą stale przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci sprawując nad nim opiekę i w chwili śmierci najemcy nie miały tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 i nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używanym.

§17

W stosunku do osób, które nie wstąpiły w najem lub nie została zawarta przez wynajmującego umowa najmu w trybie określonym w § 15 i § 16, a które dobrowolnie nie wyraziły woli zdania zajmowanego lokalu, wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§18

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem zgodnie z kryteriami określonymi w § 9, jeśli jest to uzasadnione liczebnością rodziny lub wynajmowane w drodze przetargu.
2. Przetarg może być ograniczony do osób, które złożą oświadczenie, że zwolnią do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal stanowiący mieszkaniowy zasób wynajmującego.
3. Burmistrz Krobi określi, w drodze zarządzenia, regulamin przeprowadzania przetargów na wynajem wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m².

Rozdział IX

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§19

1. Wynajmujący może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z przeznaczeniem do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością na zasadach przewidzianych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Przydzielając lokal należy uwzględnić rodzaj niepełnosprawności osoby lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania z nią, wynikający z dokumentu posiadanego przez te osoby i potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności.

§20

1. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu, o którym mowa w § 19, powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.
2. W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzoną orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.

Rozdział X
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa
w art. 4 ust. 2b ustawy

§21

1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego na realizację innych zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.
2. Przekazanie lokali do dyspozycji jednostek samorządu terytorialnego, następuje na uzasadniony pisemny wniosek kierownika jednostki samorządu terytorialnego na czas wykonywania zadań.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 3. należy złożyć w Urzędzie.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Burmistrz Krobi, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji ds. lokali mieszkalnych.

Rozdział XI
Lokale zamienne

§22

Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zmiennych w następujących przypadkach:

- 1) najemca zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki,
- 2) najemca zamieszkiwał w budynku lub lokalu, które zostały zniszczone w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej i innych zdarzeń losowych.

Rozdział XII
Postanowienie końcowe

§23

Osoby, które złożyły wnioski o przydział lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają realizacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§24

Traci moc uchwała Nr XLIV/289/2002 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia.

§25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

§26

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

Uzasadnienie
do uchwały Nr XIX/...../2020
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 24 stycznia 2020 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506; ze zmianami) tworzenie warunków do zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Prawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182; ze zmianami) zobowiązał gminy do opracowania uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Niniejszy dokument określa zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia i zawiera wszystkie elementy określone w art. 21 ust 3 przedmiotowej ustawy. Określa wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca wynajęcie lokalu oraz uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, a także kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu. Ponadto w dokumencie określono między innymi warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oraz warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Opracowanie zasad wynajmowania gminnych lokali powoduje, że dokument ten stanie się jednym z podstawowych dokumentów świadczących o uporządkowaniu sfery mieszkaniowej na obszarze Gminy Krobia.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Sporządziła: Olga Pawlaczyk