

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Definicje

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć kwotę dochodu określoną zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111),
- 2) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wydanym na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291),
- 3) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie,
- 4) ustawie – 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 2020 r. poz. 611).

Rozdział 2.**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Sulechów służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez oddanie w najem lub podnajem lokali dla osób i rodzin o niżej określonych dochodach, w przypadku gdy średni miesięczny dochód z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, w przeliczeniu na jedną osobę wynosi nie więcej niż:

- 1) w przypadku najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony:
 - a) 85% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego,

- b) 60% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) w przypadku najmu, podnajmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli dochód przekracza wartości określone w pkt 1 lit. a i b, lecz nie więcej niż o 100 %.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w odrębnej uchwale, nie może przekraczać 30% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. O najem lokalu na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu mogą ubiegać się mieszkańcy spełniający następujące warunki:

- 1) spełniają kryterium dochodowe określone w § 2;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia całkowita lokalu, w przeliczeniu na jedną osobę, nie może przekraczać:
 - 35 m² dla jednej osoby,
 - 40 m² dla dwóch osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób dla każdej osoby zwiększa się powierzchnię całkowitą tego lokalu o 5 m² i spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 pkt 1;
- 3) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie, wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) zamieszkującymi dotychczas w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 2) zostały pozbawione lokalu z gminnego zasobu w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego,
- 3) opuszczającymi dom dziecka lub rodzinę zastępczą,
- 4) wpisanymi w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na bieżący rok.

2. Na wniosek osoby, wobec której z powodu nieregulowania należności została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, po całkowitej spłacie zadłużenia, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 2.

§ 6. 1. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) wpisanymi w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na rok bieżący,
- 2) pozbawionymi lokalu w wyniku zdarzeń losowych zawierane są z pominięciem kolejności ustalonej w pkt 1.

2. Jeżeli Gmina nie może zaoferować najemcy najmu socjalnego zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a dochody kwalifikują na podstawie § 2 pkt 2 do udzielenia pomocy z zasobu mieszkaniowego Gminy, umowa najmu socjalnego może być przedłużona na kolejny okres.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Gmina realizuje zamiany lokali:

- 1) w przypadku konieczności dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 2) w przypadku wyznaczenia budynku lub lokalu do sprzedaży, a najemca nie jest zainteresowany wykupem zajmowanego lokalu,
- 3) na wniosek i za zgodą zainteresowanych zamianą najemców oraz za zgodą wynajmujących,
- 4) w każdym innym przypadku, gdy najemca wyraża zgodę na proponowaną zamianę.

2. W wyniku zamiany lokali, w żadnym z lokali będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

3. W wyniku zamiany lokali Gmina nie może ponosić żadnych kosztów.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1 Załatwianie spraw najmu lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego rozpoczyna się z chwilą złożenia wniosku o najem.

2. Wnioski o najem rozpatrywane są w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

3. W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie wniosku lub niezłożenie wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 9. 1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Rada Miejska powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Wniosek o najem, po rozpatrzeniu, kierowany jest do Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem wydania opinii.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wydaje opinię w terminie 7 dni.

4. W przypadku opinii negatywnej wniosek jest ponownie rozpatrywany i poddany kontroli społecznej.

§ 10. 1. Do końca pierwszego kwartału każdego roku, z ogólnej ilości wniosków zakwalifikowanych do najmu lokali, sporządza się wykazy osób do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu na bieżący rok, uwzględniając wymagane kryteria oraz datę wpływu wniosku.

2. Sporządzone wykazy w miarę wpływu wniosków bądź ich weryfikacji mogą być uzupełniane w ciągu roku.

§ 11. 1. Załatwienie wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu poprzez zawarcie umowy, poprzedza jego weryfikacja w zakresie spełnienia warunków o których mowa w § 4.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 4, wniosek rozpatrzony jest negatywnie i wnioskodawca zostaje skreślony z wykazu.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Osoby pełnoletnie, nieuprawnione, pozostające w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, mogą wystąpić w terminie miesiąca od dnia zdarzenia, z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Przepis ust.1 dotyczy osób, które spełniają kryteria określone w § 2.

3. W przypadku, gdy nie wpłynę wniosek, o którym mowa w ust. 1 lub osoba nie spełnia kryteriów określonych w § 2, wynajmujący wzywa do opróżnienia lokalu i jego wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie miesiąca od daty wezwania.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 3, lokal należy opróżnić i zdać wynajmującemu. Nie wykonanie tego obowiązku spowoduje wystąpienie do sądu o nakazanie opróżnienia zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostki samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 13. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej należy dostosować do rzeczywistych potrzeb niepełnosprawności, w tym przeprowadzić likwidację wszystkich barier z uwzględnieniem rodzaju i stopnia niepełnosprawności

§ 14. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można wytypować lokale na realizację zadań określonych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Przeznaczenie lokali na cele określone w ust. 1 następuje w miarę potrzeb, na uzasadniony wniosek podmiotów realizujących zadania z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i pieczy zastępczej.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 15. Traci moc Uchwała Nr X/84/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów(Dz .Urz. Woj. Lubuskiego nr 75, poz. 1229) zmienionej uchwałą Nr XXXVIII /356/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 37, poz. 816) zmienionej uchwałą Nr XLIV/420/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 105, poz 1865) oraz uchwałą Nr 0007.123.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lipca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2098).

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

09.04.2021r.



Uzasadnienie

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2020 r. poz. 611), która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r., zachodzi konieczność dostosowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów do obowiązujących przepisów.

Zgodnie z ww. ustawą w proponowanej uchwale zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz zasady postępowania w stosunku do osób nieuprawnionych, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy.

Mając na uwadze powyższe przyjęcie proponowanej uchwały jest konieczne i w pełni zasadne.


DYREKTOR
mgr inż. Kazimierz Kotowski