UCHWAŁA NR XXI/134/20
RADY MIASTA WĄBRZEŹNO

z dnia 17 lipca 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wąbrzeźno

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) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta Wąbrzeźno.

2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy w rozumieniu art. 20 ust. 1 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).

§ 2. 1. Umowy najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony lokali mieszkalnych, w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy, mogą być zawarte z osobami:

1) które posiadają na obszarze Gminy Miasta Wąbrzeźno swoje centrum życiowe lub które prowadzą wspólne gospodarstwo domowe z osobą mającą swoje centrum życiowe na tym terenie oraz, które złożyły oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i osiągnęły w ciągu trzech miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu, miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

a) 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2) przebywającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Wnioski o przyspieszenie zawarcia umowy najmu lokalu mogą być uwzględniane w przypadkach (kryteria pierwszeństwa):

1) zagrożenia bezdomnością rodzin z małymi dziećmi, inwalidów- po uzyskaniu opinii MOPS;

2) uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w §1 ust. 2, bez orzeczenia sądowego;

3) opuszczenia domu dziecka z związku z uzyskaniem pełnoletności;

4) wykazania wydatkowania środków na długotrwałe leczenie;

5) osób powyżej 70 roku życia.

§ 3. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, której wyrokiem sądu nakazano opróżnienie i wydanie zajmowanego lokalu oraz wobec której wstrzymano realizację wyroku do czasu przedstawienia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Do najmu socjalnego lokalu może być zakwalifikowana osoba, mająca na obszarze Gminy Miasta Wąbrzeźno swoje centrum życiowe lub która prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z osobą posiadającą swoje centrum życiowe na tym terenie oraz, która złożyła oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i osiągnęła w ciągu trzech miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu, miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

1) 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem spełnienia kryteriów określonych w ust. 2, przysługuje osobom, które utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem spełnienia kryteriów określonych w ust. 2, może być uwzględniane w stosunku do osób opuszczających zakład karny.

§ 4. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się zgodnie z przepisami 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).

§ 5. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkującą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m^2 ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 6. 1. Zasady wyliczania dochodu określają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Dochód członków gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. 1. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 może być wynajęty osobie:

1) której rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z sześciu osób;

2) która w wyniku przetargu, zorganizowanego przez zarządcę, zaproponuje najwyższą stawkę czynszu.

2. Lokal, o którym mowa w ust.1, może zostać podzielony na dwa mniejsze w przypadku takiej możliwości oraz potrzeby uzasadniającej dokonanie podziału.

§ 8. 1. Osoby, ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, składają wniosek o zawarcie umowy w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Wąbrzeźno.

2. Na podstawie wniosków tworzy się rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 9. 1. Burmistrz Wąbrzeźna powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, która opiniuje wnioski i ustala projekty list osób, uprawnionych do zawarcia umowy najmu, wg regulaminu opracowanego na podstawie zasad wynikających z ustawy oraz niniejszej uchwały.

2. Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 10. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych w danym roku kalendarzowym, najpóźniej w terminie do 30 listopada każdego roku poprzedzającego.

2. Projekty list osób, uprawnionych do otrzymania lokalu, każdorazowo sporządza się z uwzględnieniem osób znajdujących się na dotychczasowych listach, o ile ich warunki nie uległy zmianie.

3. Projekty list udostępniane są do wglądu w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Wąbrzeźno najpóźniej od dnia 5 grudnia każdego roku.

4. Odwołania od projektów list mogą być zgłaszane do Burmistrza Wąbrzeźna w terminie do 31 grudnia każdego roku. Odwołania rozpatruje Burmistrz wspólnie ze Społeczną Komisją Mieszkaniową.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w terminie do 31 stycznia każdego roku przedstawia Burmistrzowi do zatwierdzenia ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu.

6. Zatwierdzone listy udostępniane są do wglądu najpóźniej od dnia 1 lutego każdego roku.

§ 11. 1. Osoby, znajdujące się na listach wymienionych w §10, zobowiązane są do corocznego przedstawienia Społecznej Komisji Mieszkaniowej uaktualnionych wniosków w celu weryfikacji informacji o ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej w terminie do 30 września.

2. Niezłożenie uaktualnionych wniosków w terminie określonym w ust. 1, powoduje wykreślenie osoby z list, wymienionych w §10. Skreślenia z listy dokonuje Burmistrz Wąbrzeźna, po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej, i powiadamia o tym fakcie zainteresowanego.

3. W przypadku niespełnienia kryteriów wymienionych w §2 następuje wykreślenie wnioskodawcy z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu. Burmistrz Wąbrzeźna, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, dokonuje wykreślenia z listy, o czym informuje wnioskodawcę w terminie do 30 listopada.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje weryfikacji istniejących list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały, do dnia 30 listopada każdego roku.

§ 12. 1. Rejestr osób uprawnionych do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego, w związku z prawomocnym wyrokiem sądu, przedstawiany jest do wiadomości Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. O kolejności w rejestrze decyduje data wpływu wyroku eksmisyjnego do Urzędu Miasta Wąbrzeźno.

§ 13. 1. Rejestr osób zainteresowanych zamianą mieszkania prowadzony jest przez Wydział Urzędu Miasta Wąbrzeźno właściwy w sprawach mieszkalnictwa i przedstawiany jest do wiadomości Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. W rejestrze umieszczane są jedynie osoby zamieszkałe w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 14. Bez zachowania trybu określonego w §8 i §10 zawierane są umowy najmu socjalnego lokalu z osobami uprawnionymi z powodu:

1) klęski żywiołowej, katastrofy i innego zdarzenia losowego;

2) na mocy wyroku sądu.

§ 15. 1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu, potencjalny najemca przedstawia wynajmującemu informację o swoim dochodzie, obliczonym zgodnie z §2 ust.1 pkt 1 lub §3 ust. 2 niniejszej uchwały, oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Zawarcie umowy następuje wówczas, gdy osoba ta spełnia kryteria kwalifikujące do przyznania lokalu. W przypadku niespełnienia powyższego warunku, następuje wykreślenie danej osoby z listy.

3. Osoba wskazana ma obowiązek zamieszkania w lokalu nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia podpisania umowy.

§ 16. 1. W przypadku śmierci najemcy, umowa najmu lokalu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami, innymi niż wymienione w art. 691 k.c., stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą oraz osobami stale z nim zamieszkującymi do chwili śmierci, które zawarły umowy o opiekę na podstawie art.9 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r.– Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.), jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu mieszkalnego, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi lub rodzicami, stale dotychczas zamieszkującymi, chyba że dotychczasowy najemca nabył lub otrzymał w tej samej lub pobliskiej miejscowości mieszkanie, wybudował budynek lub lokal mieszkalny o powierzchni gwarantującej 10 m^2 powierzchni mieszkalnej na osobę.

3. W przypadku zbiegu uprawnień, wyboru najemcy dokona Burmistrz Wąbrzeźna w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Osoby, które w przypadku śmierci najemcy nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu, zobowiązane są do jego opróżnienia i opuszczenia w ciągu jednego miesiąca.

5. Osoba, zajmująca lokal bez tytułu prawnego, do czasu jego wydania opłaca odszkodowanie.

§ 17. 1. Burmistrz Wąbrzeźna po zakończeniu trybu ustalania osób uprawnionych do lokalu, w przypadku posiadania odpowiedniego lokalu przesyła uprawnionemu ofertę najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz Wąbrzeźna wydaje zgodę na:

1) podnajem lokalu mieszkalnego lub jego części;

2) dokonywanie, na wniosek najemców, zamiany lokali mieszkalnych.

§ 18. Lokal mieszkalny, przejęty na własność Gminy Miasto Wąbrzeźno w drodze darowizny, wynajmowany jest osobie wskazanej przez darczyńcę, a w przypadku braku takiego wskazania - zgodnie z niniejszymi zasadami.

§ 19. Zamiana lokali może być dokonywana na następujących warunkach:

1) zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
2) zamiany można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali, należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach;
3) zamiana wymaga zgody wynajmującego i następuje na wniosek osoby fizycznej mającej tytuł prawny do lokalu;
4) strony dokonujące zamiany lokali muszą doprowadzić do likwidacji zadłużeń czynszowych ciążących na którymkolwiek z zamienianych lokali;
5) zamiana lokali mieszkalnych, pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy a najemcą lokalu zajmowanego w innych zasobach, może być dokonana, jeżeli przyszły najemca lokalu, wchodzącego w skład zasobu gminnego, spełnia kryterium określone w §2 ust. 1 pkt 1 oraz przedłożona zostanie zgoda właściciela innego zasobu na zamianę;

§ 20. Zamiany na inny wolny lokal, będący w zasobach miasta, dokonuje się każdorazowo za zgodą Burmistrza Wąbrzeźna oraz najemcy na następujących zasadach:

1) zawarcie umowy najmu na wskazany przez wynajmującego lokal następuje, jeżeli w wyniku zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od proponowanej do zasiedlenia;
2) z najemcą zajmującym część lokalu wspólnego zawiera się umowę najmu innego lokalu, jeżeli pozostała część lokalu wspólnego zostaje zwolniona a miasto odzyskuje cały samodzielny lokal;
3) zamiana na lokal o wyższym standardzie następuje wyłącznie w przypadku, gdy najemca opłaca regularnie czynsz za zajmowany dotychczas lokal.

§ 21. Na wniosek najemcy, zajmującego lokal będący przedmiotem najmu socjalnego, Burmistrz Wąbrzeźna może zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego na inny lokal.

§ 22. 1. Burmistrz Wąbrzeźna, wynajmujący lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta, może odmówić zgody na dokonanie zamiany.

2. Odmowa następuje w szczególności, gdy:

1) w wyniku zamiany nastąpi nadmierne zagęszczenie lokalu (poniżej 5m^2 powierzchni mieszkalnej na osobę);
2) w wyniku zamiany zostaną naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą;
3) lokal wnioskującego o zamianę jest zadłużony, a w wyniku zamiany najemca chce uzyskać lokal o wyższym standardzie.

§ 23. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania oraz do zamiany lokalu mieszkalnego przysługuje:

1) najemcy, którego lokal uznano za nienadający się do zamieszkania ze względu na:
   a) przeznaczenie do użytku innego niż mieszkalny,
   b) zły stan techniczny,
   c) przeznaczenie do remontu kapitalnego;
2) najemcy, który utracił lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
3) najemcy lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni mieszkalnej;

4) najemcy niepełnosprawnemu lub innemu, gdy przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu, lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać potrzeby tej osoby wynikające z niepełnosprawności;

5) najemcy, który systematycznie opłaca czynsz i przeprowadza w dotychczas zajmowanym lokalu bieżące remonty.

§ 24. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej musi zapewnić jej dostęp do wszystkich pomieszczeń w lokalu, a jego wyposażenie i rozmieszczenie powinno umożliwiać samodzielne ich użytkowanie oraz swobodę ruchów.

§ 25. Gmina Miasto Wąbrzeźno może przeznaczyć lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wąbrzeźno na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Przeznaczenie lokali na ten cel rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Wąbrzeźna na wniosek Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wąbrzeźnie.

§ 26. Na wniosek najemcy lub byłego najemcy gminnego lokalu mieszkalnego, lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego administrator zasobu może wyrazić zgodę na zapłatę części lub całego zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu poprzez świadczenie na rzecz Gminy prac różnego rodzaju.

§ 27. 1. Na wniosek najemcy może być udzielona obniżka czynszu o 10 % w przypadku, gdy jego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30 % najniższej emerytury (w gospodarstwie jednoosobowym) i 20 % najniższej emerytury (w gospodarstwie wieloosobowym).

2. Na wniosek najemcy może być udzielona obniżka czynszu o 5 % w przypadku, gdy jego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40 % najniższej emerytury (w gospodarstwie jednoosobowym) i 30 % najniższej emerytury (w gospodarstwie wieloosobowym).

3. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po rozpatrzeniu wniosku, nie dłużej jednak niż do czasu osiągnięcia dochodu przekraczającego kryteria określone w §27 ust. 1 i 2.

§ 28. Burmistrz Wąbrzeźna w drodze zarządzenia wydziela z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno lokale najmowane w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąbrzeźna.

§ 30. Traci moc uchwała Nr XIX/117/20 Rady Miasta Wąbrzeźno z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wąbrzeźno (Dz. Urz. Woj. - Kuj. z 2020 r. poz. 2791).

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko- Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Aleksandra Basikowska

Załącznik do uchwały Nr XXI/134/20

Rady Miasta Wąbrzeźno

z dnia 17 lipca 2020 r.

Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 1. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa na posiedzeniach.

2. Ilość posiedzeń ustala Przewodniczący Komisji według potrzeb.

§ 2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, bezwzględnie z udziałem przewodniczącego lub wiceprzewodniczącego.

§ 3. 1. Z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza się protokół, który podpisują czytelnie Przewodniczący i członkowie.

2. Protokół z posiedzeń sporządza i przechowuje Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Wąbrzeźno.

§ 4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa w oparciu o zasady określone w Uchwale Nr XXI/134/20 z dnia 17 lipca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wąbrzeźno.

§ 5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu w oparciu o materiały, stwierdzające stan faktyczny, zebrane przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz materiały zgłoszone przez zainteresowanego.

§ 6. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może korzystać z pomocy innych służb Urzędu Miasta i instytucji w celu ustalenia stanu faktycznego.

2. Komisja Mieszkaniowa dokonuje wizji lokalnych w celu potwierdzenia zasadności wniosków przy tworzeniu listy osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu.

3. Z wizji lokalnych Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza się protokół, który podpisują czytelnie jej członkowie.

§ 7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, ustalając kolejność umieszczenia osób na projektach list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali, może stosować, poza zasadami wymienionymi w Uchwale Nr XXI/134/20 z dnia 17 lipca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wąbrzeźno, następujące kryteria:

1) data złożenia wniosku;

2) kolejność na liście z poprzedniego roku, o ile wnioskodawca spełnia wymogi uchwały;

3) wypowiedzenie umowy najmu w zasobach stanowiących własność osób fizycznych;

4) stan techniczny z uwzględnieniem dbałości o mieszkanie;

5) zagrożenie bezdomnością rodzin z małymi dziećmi, inwalidów;

6) niepełnosprawność członka rodziny;

7) wielodzietność.

§ 8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w szczególnych przypadkach może wystąpić z wnioskiem do Burmistrza Wąbrzeźna o przyspieszenie zawarcia umowy najmu.

UZASADNIENIE

Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Projekt uchwały przygotowany został w oparciu o zmiany wprowadzone w wyżej wymienionej ustawie.

Przewodnicząca Rady

Aleksandra Basikowska