

**UCHWAŁA NR XIX../20
RADY MIASTA WĄBRZEŻNO**

z dnia 27 maja 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) uchwała 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 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, jeżeli osoba ubiegająca się lub osoba prowadząca z nią wspólne gospodarstwo domowe nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie miasta Wąbrzeźno lub pobliskiej miejscowości 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:
 - a) 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) przebywającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) uprawnionymi do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 1, bez orzeczenia sądowego;
- 4) które uzyskały, w trybie odrębnych przepisów, pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- 5) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 6) których dochód przekracza wysokość określoną w pkt 1, ale które wykażą, iż wydatkują środki na długotrwałe leczenie;
- 7) powyżej 70 roku życia, których dochód przekracza wysokość określoną w pkt 1;
- 8) niezbędnymi z punktu widzenia potrzeb miasta.

2. Ewentualne wnioski o przyspieszenie zawarcia umowy najmu lokalu są uwzględniane w przypadkach szczególnego zagrożenia bezdomnością rodzin z małymi dziećmi, inwalidów- po uzyskaniu opinii MOPS.

§ 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, z zastrzeżeniem ust. 3, 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, jeżeli osoba ubiegająca się lub osoba prowadząca z nią wspólne gospodarstwo domowe nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie miasta Wąbrzeźno lub pobliskiej miejscowości 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) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do najmu socjalnego lokalu może być zakwalifikowana osoba:

- 1) bezdomna,
- 2) która opuściła zakład karny;
- 3) która nie posiada innych źródeł utrzymania poza świadczeniami z pomocy społecznej lub alimentami w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 4) która ma dzieci i nie posiada innych źródeł utrzymania poza zasiłkiem dla bezrobotnych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

§ 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 zamieszkujejącą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 6. 1. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

2. Miesięczny dochód ustala się na podstawie deklaracji, złożonej przez osobę ubiegającą się o najem lokalu, dotyczącej wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

3. Dochód 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 m² 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 do 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 od 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 m² 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 ciążyących 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 5m² 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 m² 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. 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. Burmistrz Wąbrzeźna w drodze zarządzenia wydziela z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno lokale najmowane w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąbrzeźna.

§ 29. Traci moc uchwała Nr IX/54/07 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wąbrzeźno (Dz. Urz. Woj. - Kuj. z 2017 r. poz. 2437).

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

Przewodnicząca Rady

Aleksandra Basikowska

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 z dnia 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, stosuje, poza zasadami wymienionymi w Uchwale Nr z dnia 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 uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Projekt uchwały przygotowany został w oparciu o zmiany wprowadzone w wyżej wymienionej ustawie.