

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MAŁOGOSZCZU
z dnia.....2018 roku

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Małogoszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz. 1875, 2232, z 2018r., poz. 130) oraz 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 2016r., poz. 1610, z 2017r., 1442, 1529, z 2018r., poz. 374), Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małogoszcz.

§ 2. Lokale mieszkalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, są wynajmowane mieszkańcom Gminy Małogoszcz na pisemny wniosek oraz po spełnieniu warunków i kryteriów określonych w niniejszej uchwale, pod warunkiem posiadania przez gminę wolnych powierzchni lokalowych.

§ 3.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) 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 2016r., poz. 1610, z 2017r., 1442, 1529, z 2018r., poz. 374);

2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Małogoszcz;

3) mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Małogoszcz;

4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1383, 1386, 38, 2120, 1321, z 2018r., poz. 138);

5) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę

§ 4. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się na:

1) wynajem na czas nieoznaczony;

2) wynajem – jako lokale socjalne na czas oznaczony.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5. 1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeśli średni miesięczny dochód członka gospodarstwa domowego jednoosobowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 150% najniższej emerytury i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, w przeliczeniu na jednego członka rodziny.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta, jeśli średni miesięczny dochód członka gospodarstwa domowego jednoosobowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury i 50% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, w przeliczeniu na jednego członka rodziny

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§6. 1. Za warunki, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy, uznaje się:

1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę stale zamieszkującą w lokalu przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - nie więcej niż 10m² powierzchni mieszkalnej;

2) zamieszkiwanie w lokalach niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Lokale mieszkalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznacza się w pierwszej kolejności dla:

1) rodzin, które zamieszkują na terenie Gminy Małogoszcz, i które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, lub innego zdarzenia losowego w wyniku którego powstało zagrożenie życia lub zdrowia osób;

2) wychowanków opuszczających domy dziecka i rodziny zastępcze, w związku z uzyskaniem pełnoletniości, jeśli byli mieszkańcami Gminy Małogoszcz do czasu umieszczenia w placówkach;

3) osób, które zamieszkują w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego lub gdy lokal nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi.

2. Lokale socjalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wynajmowane w pierwszej kolejności:

1) osobom bezdomnym, które poprzednio co najmniej 5 lat, były zameldowane na pobyt stały w Gminie Małogoszcz;

2) osobom posiadającym prawomocny wyrok sądu, nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego;

3) są ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie;

4) osób, które zamieszkują w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego lub gdy lokal nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do jednego roku z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca:

1) nie zalega z opłatami za lokal;

2) stale zamieszkuje w lokalu;

3) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;

4) utrzymuje lokal w należytym stanie.

Rozdział 5.

Mieszkania w budynkach szkół

§ 8. 1. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół mogą być wynajmowane pracownikom zatrudnionym w tych placówkach. Uprawnienia te zachowują nauczyciele po przejściu na emeryturę lub rentę.

2. Umowy najmu tych mieszkań zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

3. W przypadku braku zapotrzebowania na wolny lokal przez pracowników zatrudnionych w placówkach oświatowych można wynająć lokal innej osobie na czas oznaczony, nie krótszy niż 3 lata.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych na podstawie pisemnej zgody Burmistrza Miasta i Gminy Małogoszcz po zasięgnięciu opinii komisji doraźnej Rady Miejskiej w Małogoszczu ds. opiniowania wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, pod warunkiem, że obaj najemcy nie posiadają zadłużenia w opłatach za najmowane lokale mieszkalne. Zamiana może być dokonana wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych zmianą stron/najemców.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana na podstawie pisemnej zgody Burmistrza Miasta i Gminy Małogoszcz po zasięgnięciu opinii komisji doraźnej Rady Miejskiej w Małogoszczu ds. opiniowania wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, po przedłożeniu zgody właściciela lub zarządcy innego zasobu.

3. Zamiana lokali będzie przeprowadzana na koszt najemców.

4. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal o gorszym standardzie najemcy, zalegającemu z opłatami czynszowymi.

5. Burmistrza Miasta i Gminy Małogoszcz nie udzieli zgody na zamianę lokali, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5m² łącznej powierzchni mieszkalnej albo mniej niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Małogoszcz zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Miasta i Gminy w Małogoszczu.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą;
- 2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jedną osobę;
- 3) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy ;

4) oświadczenie o stanie majątkowym.

3. Do wniosku należy dołączyć :

1) zaświadczenia o dochodach osiąganych przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą;

2) w przypadku występowania niepełnosprawności - orzeczenie o stopniu niepełnosprawności;

3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych przez Urząd Miasta i Gminy w Małogoszczu.

4. Dane przedstawione przez wnioskodawcę we wniosku podlegają weryfikacji.

5. Wnioski o najem lokalu przyjmuje i wstępnie weryfikuje stanowisko do spraw gospodarki komunalnej.

6. Pozytywna wstępna weryfikacja nie stanowi dla wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu.

7. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu obowiązane są do niezwłocznego informowania o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Nie wykonanie powyższego obowiązku lub odmowa udzielenia informacji w tym zakresie na żądanie będzie jednoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o najem lokalu.

8. Wnioski zweryfikowane pozytywnie wpisywane są na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

9. Z listy skreśla się osoby, z którymi podpisano umowy najmu lokalu.

10. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego, zostaje skreślona z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

11. Zweryfikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy Małogoszcz do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

12. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Burmistrz Miasta i Gminy Małogoszcz może skreślić osobę z listy, o której mowa w ust. 8, jeśli:

1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;

2) wnioskodawca przestanie spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

13. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany pisemnie.

14. Funkcję społecznej rady mieszkaniowej sprawującej społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków na najem lokali wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu Gminy Małogoszcz pełni komisja doraźna Rady Miejskiej w Małogoszczu ds. opiniowania wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

15. Zadaniem komisji jest:

- 1) przeprowadzanie rozmów indywidualnych z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny;
- 2) opiniowanie wniosków oraz ocena warunków mieszkaniowych i bytowych osób niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 3) sporządzenie protokołu z czynności komisji i przedstawienie do akceptacji Burmistrzowi Miasta i Gminy w Małogoszczu;
- 4) opinia komisji doraźnej nie ma charakteru wiążącego dla Burmistrza Miasta i Gminy w Małogoszczu.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeśli należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017r., poz. 459, 933, 1132) i zamieszkiwały stale z najemcą albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jeśli z najemcą została rozwiązana umowa najmu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

2. Osoby wymienione ust. 1 powinny wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80m²

§ 12. 1. Dopuszcza się możliwość oddania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80m² zgodnie z zasadami najmu lokali zawieranymi na czas określony.

2. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie określonym w ust.1 może nastąpić po zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610, z 2017r., 1442, 1529, z 2018r., poz. 374).

§ 14. Traci moc Uchwała Nr 27/262/01 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Małogoszcz.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Sanek

RADCA PRAWNY


mgr Wiesław Zagala

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610, z 2017r., 1442, 1529, z 2018r., poz. 374) Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W art. 21 ust. 3 wyżej powołanej ustawy zostały szczegółowo przedstawione elementy jakie powinna zawierać uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Dotychczas obowiązująca Uchwała Nr 27/262/01 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie regulowała wszystkich wymaganych ustawą kwestii.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem przygotowała
Magdalena Olszewska podinspektor ds. gospodarki komunalnej

Magdalena Olszewska