

Projekt

z dnia 8 września 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘNSKU**

z dnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz ust. 4 i art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2014 r., poz. 150¹⁾) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk.

2. Lokale mieszkalne komunalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Czerwieńsk, z wyjątkiem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłużej niż na okres 3 lat, z możliwością ich przedłużania.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Gmina oddaje w najem lokale komunalne na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Gmina oddaje w najem lokale socjalne osobom, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Za dochód, o którym mowa w ust. 1, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3. 1. Na wniosek najemcy gminnego zasobu mieszkaniowego, można udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej 10% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w : Dz.U. z 2015 r., poz.1322, 1777; Dz.U. z 2016 r., poz. 8 i 1250.

2. Obniżki, o których mowa w ust. 1 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Burmistrz Czerwieńska, na wniosek najemcy, udziela obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są najemcy lokali, którzy spełniają jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m² tej powierzchni,
- 2) brak jest możliwości zaspokojenia potrzeb osób niepełnosprawnych tj. najemcy lub uprawnionych do zamieszkiwania z najemcą,
- 3) zamieszkują w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkujących dotychczas w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 3) wychowanków domów dziecka, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Czerwieńsk, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i nie są w zwłocie z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, do którego zajmowania były uprawnione zanim umowa wygasła lub została rozwiązana,
- 2) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 3) które zostały pozbawione mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

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. Za zgodą Gminy, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może odbyć się pomiędzy osobami, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) nie są w zwłocie z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przy czym warunek ten może być spełniony poprzez zawarcie umowy przejęcia długu i jego spłaty na dzień zamiany lokali.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może odbyć się gdy:

- 1) strony zamiany posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) nie są w zwłocie z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przy czym warunek ten może być spełniony poprzez zawarcie umowy przejęcia długu i jego spłaty na dzień zamiany lokali,

- 3) najemca lokalu mieszkalnego w zasobach innych niż Gminy spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w niniejszej uchwale,
- 4) najemca lokalu mieszkalnego w zasobach innych niż Gminy otrzyma zgodę na dokonanie zamiany od wynajmującego mu lokal z przyrzeczeniem zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 2 i 3 w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy jest jawne.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy można składać w ciągu całego roku.

3. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej, które mają wpływ na ocenę wniosku, wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji celów związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów za okres 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Wnioski o zawarcie umowy najmu są weryfikowane i oceniane po ich złożeniu oraz przed zawarciem umowy najmu.

5. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Burmistrza Czerwieńska wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

§ 9. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, Burmistrz powołuje zarządzeniem Społeczną Komisję Mieszkaniową stanowiącą organ doradczy i opiniodawczy.

2. Tryb pracy oraz zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Burmistrz.

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

§ 10. Gmina może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, na pisemny wniosek zainteresowanej strony, jeżeli:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę i są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu lub innymi osobami będącymi w faktycznym pożyciu z dotychczasowym najemcą, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, w którym mogą zamieszkać oraz spełniania kryteriów dochodowych, o których mowa w uchwale,
- 2) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi i powinowatymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380) pod warunkiem, że stale zamieszkiwali z najemcą w chwili jego śmierci i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym mogą zamieszkać oraz spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w uchwale.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 11. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane:

- 1) gminnym jednostkom organizacyjnym lub pozarządowym organizacjom na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione oraz przedsięwzięcia z pieczy zastępczej,

- 2) rodzinom wielodzietnym wychowującym troje i więcej dzieci, uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 12. Traci moc uchwała nr 221/XXVI/2001 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czerwieńsk.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Leszek Jędras

Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk został sporządzony na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz ust. 4, art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz.150) oraz zawiera obligatoryjne elementy wymienione w art. 21 ust. 3 ww. ustawy.

Obecny projekt uchwały ma zastąpić dotychczas obowiązującą uchwałę nr 221/XXVI/2001 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czerwieńsk. Powodem do podjęcia prac nad zmianą uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk jest potrzeba jej uaktualnienia.

Proponowane zmiany w zakresie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk, w sposób bardziej przejrzysty, obejmują wszystkie zagadnienia związane z najmem lokali. Podniesiono progi dochodowe uprawniające do wynajęcia lokalu mieszkalnego oraz wprowadzono zapisy w sprawie: wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, warunków zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do gminnego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, oraz sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej.

Opracowała :
Marianna Ostrowska