

UCHWAŁA NR X/80/2015
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rzepin

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 oraz art.20 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2014r. poz. 150 ze zm.), uchwala się co następuje:

Rozdział I.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzepin , które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Rzepin.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ,
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Rzepin,
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Rzepina,
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013r. poz. 966 ze zmianami),
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 966 ze zmianami), uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 6) wykazie - należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 7) podaniu do publicznej wiadomości - należy przez to rozumieć umieszczenie wykazu lub informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rzepinie na okres 30 dni oraz umieszczenie na stałe aktualnego wykazu na stronie internetowej,
- 8) ustawie o pomocy społecznej - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej ,
- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 10) Społecznej Komisji - należy przez to rozumieć organ opiniujący, powołany do prowadzenia społecznej kontroli spraw z zakresu najmu lokali, według zasad określonych niniejszą uchwałą powołany Uchwałą Nr I/7/2014 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 1 grudnia 2014r. w sprawie powołania stałych komisji Rady Miejskiej w Rzepinie.

Rozdział II.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. Gmina oddaje lokale w najem na czas nieokreślony osobom, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym wynosi od 150 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień okresowej weryfikacji wniosku lub w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu,

- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jedną osobę wynosi 100 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień okresowej weryfikacji wniosku lub w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 4. Gmina oddaje w najem lokale socjalne osobom, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień okresowej weryfikacji wniosku lub w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jedną osobę nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień okresowej weryfikacji wniosku lub w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania, na wniosek najemcy, Gmina dokonuje zamiany lokali.

2. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są najemcy lokali, w których:

- 1) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10m² tej powierzchni.
- 2) brak jest możliwości zaspokojenia potrzeb osób niepełnosprawnych tj. najemcy lub uprawnionych do zamieszkiwania z najemcą.

Rozdział IV.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony przysługuje osobom:

- 1) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- 2) które zostały pozbawione lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 4) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy,
- 5) które opuszczają lub opuściły rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania pełnoletności i samodzielności w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Rzepin.

§ 7. 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 zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nie są w zwłoce z zapłatą za bezumowne korzystanie z lokalu socjalnego i innych opłat za używanie lokalu, do którego zajmowania były uprawnione zanim umowa wygasła lub została rozwiązana,
- 2) którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu przyznano uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, lub którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej, wydanych w sprawach opróżnienia lokalu, a niewykonanych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nakazano opuszczenie i opróżnienie lokalu i nie przyznano uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozdział V.

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

§ 8. 1. Za zgoda 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 zwłoce 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 zwłoce 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,
- 5) nie podlegają zamianie lokale socjalne.

Rozdział VI.

Tryb rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali zawierany na czas nieokreślony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony, określony i o najem lokali socjalnych można składać w każdym czasie.

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

3. Wniosek musi zawierać dane potwierdzające spełnienie, przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu, kryteriów określonych uchwałą, kwalifikujących wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu.

4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Weryfikację wniosków pod względem spełnienia kryteriów, o których mowa w uchwale przeprowadza Gmina.

6. Wnioski osób spełniających określone w uchwale kryteria, kwalifikujące osobę do zawarcia umowy najmu, przekazuje się Społecznej Komisji w celu zaopiniowania.

7. Osoby, które spełniają kryteria, o których mowa w uchwale uwzględniane są w wykazie.

8. Wykaz zawiera nazwiska i imiona wnioskodawców oraz datę złożenia wniosku.

9. Wykaz podawany jest do publicznej wiadomości.

10. Skreśla się osobę z wykazu, w przypadku, gdy osoba ta:

- 1) nie spełnia kryterium dochodowego,
- 2) posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) nie złoży oświadczenia bądź nie udzieli informacji pozwalającej na ustalenie spełnienia kryteriów, lub odmówi złożenia oświadczenia bądź udzielenia informacji.

§ 10. Społeczną kontrolę przestrzegania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Społeczna Komisja, która:

- 1) weryfikuje i ocenia wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony i lokalu socjalnego,
- 2) uczestniczy w wizjach lokalnych w miejscach zamieszkania osób ubiegających się o wynajem, celem weryfikacji danych zawartych we wniosku,
3. Zakres i tryb działania Społecznej Komisji reguluje jej regulamin pracy.

Rozdział VII.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub

w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub w lokalu, do którego utraciły tytuł prawny

§ 11. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu z osobami, które zajmują lokal bez tytułu prawnego 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 spełnienia 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 wymienionymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 64,poz. 93 ze zm.), pod warunkiem stałego zamieszkiwania 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,
- 3) utraciły tytuł prawny do lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały, przy czym osoby te nie muszą spełniać kryterium dochodowego, o którym mowa w uchwale.

Rozdział VIII.

Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni przekraczającej 80m²

§ 12. Lokale o powierzchni przekraczającej 80m² mogą być:

- 1) wynajmowane gminnym jednostkom organizacyjnym lub wynajmowane organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione oraz przedsięwzięcia z zakresu pieczy zastępczej,
- 2) wynajmowane rodzinom wielodzietnym wychowującym troje i więcej dzieci, uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) wynajmowane 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 IX.

Zasady i kryteria wynajmowania lokal, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 13. 1. Gmina może wynajmować lokale na czas określony tj. na czas trwania stosunku pracy/służby pracownikom i funkcjonariuszom organów władzy państwowej lub ich jednostek organizacyjnych, pracownikom samorządu terytorialnego lub ich jednostek organizacyjnych, pracownikom spółek prawa handlowego, w których jedynym współnikiem jest Gmina, jeżeli mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy, w którym mogłyby zamieszkać, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 350% kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,
 - 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jedną osobę nie przekracza 300% kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.
2. Rozwiązanie lub wygaśnięcie stosunku pracy/służby jest równoznaczne z wygaśnięciem umowy najmu.

3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku pracy/służby lokal powinien być zdany wynajmującemu w stanie niepogorszonym, w terminie ustalonym przez wynajmującego nie dłuższym niż 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.

Rozdział X. Postanowienia końcowe

§ 14. W uzasadnionych przypadkach, Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji może zawrzeć umowę najmu z osobami nie spełniającymi kryteriów określonych uchwałą.

§ 15. 1. Traci moc Uchwała Nr XVI/92004 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz Uchwała Nr XXXVII/62/09 z dnia 01 października 2009r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVI/9/2004 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 marca 2004r.

2. Przepisy wykonawcze wydane na podstawie Uchwały Nr XVI/9/2004 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz Uchwała Nr XXXVII/62/09 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 01 października 2009r, w sprawie zmiany Uchwały Nr XVI/9/2004 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 marca 2004r. pozostają w mocy do czasu zastąpienia ich nowymi, o ile nie są one sprzeczne z niniejszą uchwałą.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Utracki

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rzepin został sporządzony na podstawie art. 21 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm.).

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamian lokali, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni 80m² powierzchni użytkowej oraz ustala pierwszeństwa do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i lokale z zasobu mieszkaniowego Gminy Rzepin.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, które były uwzględnione w dotychczas obowiązującej Uchwale Nr XVI/9/2004 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz Uchwale Nr XXXVII/62/09 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 01 października 2009r. w sprawie zmiany Uchwały nr XVI/9/2004 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 marca 2004r. wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin. Wprowadzono możliwość zamiany mieszkań dla osób zajmujących lokale socjalne, z którymi nie zawarto nowej umowy najmu lokalu socjalnego z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, na mieszkania docelowe i alternatywnie przekwalifikowania lokalu socjalnego dotychczas zajmowanego na lokal docelowy.

Przedstawiony projekt uchwały stwarza możliwość zamiany lokali socjalnych na lokale docelowe po spełnieniu warunków określonych w uchwale.

Sporządziła: K.Janicka