

Projekt

druk nr

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RUMI**

DRUK Nr 473

z dnia 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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 2016 roku poz. 1610), art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930 z późn. zmianami) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zmianami), Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się na:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale socjalne,
- 4) mieszkania chronione.

§ 3.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Powierzchnia pokoi w lokalach mieszkalnych winna wynosić w przypadku rodzin 5 - 10 m² na jedną osobę uprawnioną, w przypadku osób samotnych 7-20 m²; lokal taki jest wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 2) lokalu socjalnym - rozumie się przez to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy winna wynosić 5-9 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10-18 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie i jest wynajmowany na czas oznaczony,
- 3) lokalu zamiennym - rozumie się przez to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas. Powierzchnia pokoi w lokalu zamiennym winna być taka jak w lokalu dotychczas używanym, warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m²,
- 4) mieszkaniu chronionym - rozumie się przez to mieszkanie, o którym mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 5) trudnych warunkach mieszkalnych - rozumie się przez to:

- a) w przypadku osób samotnych - sytuację, gdy powierzchnia zajmowanych pokoi w lokalu wynosi mniej niż 8 m²; w przypadku osoby samotnej niepełnosprawnej, normę podwyższa się do 15 m²; w przypadku, gdy osoba zajmuje lokal, w którym w pokoju znajduje się aneks kuchenny, powierzchnię tego pokoju pomniejsza się o 20%,
 - b) w przypadku rodzin - sytuację, gdy na jedną osobę w rodzinie przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w lokalu; w przypadku, gdy w rodzinie znajdują się osoby niepełnosprawne, powierzchnię pokoi, kwalifikującą rodzinę, jako pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych, stanowiącą iloczyn osób w rodzinie i normy 5 m²/osobę, podwyższa się o 10 m² na każdą osobę niepełnosprawną; w przypadku, gdy rodzina zajmuje lokal, w którym w pokoju znajduje się aneks kuchenny, powierzchnię tego pokoju pomniejsza się o 20%,
 - c) pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia dla przebywających tam osób,
- 6) trudnych warunkach materialnych - rozumie się przez to:
- a) w przypadku osób samotnych - sytuację, gdy dochód miesięczny osoby w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) w przypadku rodzin - sytuację, gdy dochód miesięczny na jedną osobę w rodzinie w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- 7) niedostatku - rozumie się przez to:
- a) w przypadku osób samotnych - sytuację, gdy dochód miesięczny osoby w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza 120% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) w przypadku rodzin - sytuację, gdy dochód miesięczny na jedną osobę w rodzinie w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza 80% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 4.

1. Lokale mieszkalne przeznacza się dla:

- 1) osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej,
- 2) pełnoletnich wychowanków rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo-wychowawczych, które przed umieszczeniem w takiej rodzinie czy placówce zamieszkiwały i obecnie zamieszkują na terenie Rumi, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie i nie ukończyły 25 roku życia,
- 3) osób posiadających tytuł prawny do komunalnego lokalu mieszkalnego, a które dokonują zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o mniejszej powierzchni pokoi lub o niższym czynszu, zaproponowany przez gminę,
- 4) osób, o których mowa w § 8 ust. 1 uchwały.

2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny z osobą, która posiada tytuł prawny do nieruchomości lub jej części, na której posadowiony jest ten lokal.

3. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny z osobą zajmującą lokal na terenie Rumi, który jest niezbędny gminie na cele publiczne związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty.

4. W przypadkach szczególnie uzasadnionych społecznie, Burmistrz Miasta Rumi może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem zasad określonych w § 14 uchwały, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 5.

1. Lokale zamienne przeznacza się dla:

- 1) osób zajmujących mieszkania stanowiące własność gminy przeznaczone do remontu, rozbiórki lub wymagające napraw, o ile zakres prac wymaga ich opróżnienia,
- 2) osób zajmujących lokale komunalne niezbędne gminie.

2. W przypadku, gdy opróżnienie lokalu przez najemcę związane jest z konieczną naprawą lub remontem lokalu, najemca obowiązany jest do przeniesienia się do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Przeniesienie następuje na koszt gminy.

§ 6.

Lokale socjalne przeznacza się dla:

- 1) osób żyjących w niedostatku i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) osób pozbawionych mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru, o ile ich sytuacja rodzinna i materialna nie pozwala na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 3) uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 7.

Lokale mieszkalne i socjalne nie przysługują osobom, które zajęły lokal komunalny nielegalnie oraz osobom, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu komunalnego w trybie art. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 8.

1. O przeznaczeniu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkanie chronione decyduje Burmistrz Miasta w formie zarządzenia. Mieszkania chronione przeznacza się dla osób skierowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

2. Pieczę nad mieszkaniami chronionymi sprawuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

§ 9.

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli osoba nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, w przypadku, gdy osoba nie spełnia kryteriów, o których mowa w § 6 uchwały, jeżeli jej sytuacja życiowa wskazuje na fakt, iż w ewentualnym wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, sąd orzekłby o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W uzasadnionych przypadkach, z osobą, z którą zawarta była umowa najmu lokalu socjalnego, po wygaśnięciu tej umowy, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny.

§ 10.

1. W przypadku, gdy najemca opuścił lokal, a pozostali w nim jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo lub osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, gmina może zawrzeć z nimi umowę najmu, o ile osoby te zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego wyprowadzenia się. Nie dotyczy to osób, które mają tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. Powyższą zasadę stosuje się odpowiednio do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, o ile nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

3. Zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 i 2, może dotyczyć lokalu dotychczas zajmowanego albo innego, o mniejszej powierzchni lub o niższym czynszu. Przy podejmowaniu decyzji o zawarciu takiej umowy bierze się pod uwagę stan rodzinny, materialny i zdrowotny tych osób oraz dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu i terminowe opłacanie czynszu.

§ 11.

1. Jeżeli lokal posiadający wspólny korytarz z innym lokalem zostaje opróżniony, gmina może przyznać opróżniony lokal lub jego część najemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zajmuje lokal posiadający wspólny korytarz z lokalem opróżnionym,
- 2) na bieżąco reguluje należności z tytułu najmu,
- 3) powierzchnia pokoi przypadająca na 1 członka rodziny najemcy jest mniejsza niż 10 m².

2. Przy obliczaniu udziału w powierzchniach wspólnych dla poszczególnych lokali na wspólnym korytarzu bierze się pod uwagę stosunek powierzchni pomieszczeń przynależących wyłącznie do danego lokalu do sumy powierzchni pomieszczeń wszystkich lokali na wspólnym korytarzu.

3. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą najemców lokali socjalnych.

§ 12.

Jeżeli osoba utraciła tytuł prawny do lokalu komunalnego w przypadkach określonych w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Burmistrz Miasta może, w uzasadnionych sytuacjach, przywrócić ten tytuł lub przyznać tej osobie inny lokal o niższym czynszu.

§ 13.

Przy obliczaniu dochodu miesięcznego, o którym mowa w § 3 niniejszej uchwały, stosuje się zasady obliczania dochodu przy przyznawaniu dodatków mieszkaniowych.

§ 14.

1. Weryfikację złożonych w Urzędzie Miasta Rumi wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego lub socjalnego, według wzoru określonego przez Burmistrza Miasta, przeprowadza Wydział Polityki Gospodarczej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska. Osobom, które nie spełniają warunków określonych w §§ 4 i 6 niniejszej uchwały, lokal mieszkalny lub socjalny z mieszkaniowego zasobu gminy nie przysługuje.

2. Kolejne weryfikacje złożonych wniosków są przeprowadzane nie rzadziej niż raz na 2 lata. Osobom, które przestały spełniać warunki określone w niniejszej uchwale, lokal mieszkalny lub socjalny nie przysługuje. Przy weryfikacji wniosków bierze się pod uwagę dochody z 3 miesięcy poprzedzających dzień weryfikacji oraz wysokość najniższej emerytury obowiązującej w tym dniu.

3. Na podstawie złożonych wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego lub socjalnego, Wydział Polityki Gospodarczej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska, po wzięciu pod uwagę sytuacji mieszkaniowej, materialnej, zdrowotnej, rodzinnej i stanu majątkowego wnioskodawcy, sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

4. W przypadku umieszczania na projekcie listy osób, wobec których sąd orzekł wyrok eksmisyjny z przyznaniem uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, nie przeprowadza się kolejnych weryfikacji złożonych wniosków. Umieszczając takie osoby na projekcie listy nie bierze się pod uwagę sytuacji tej osoby, a jedynie datę złożenia przez wierzyciela wniosku o złożenie oferty objęcia lokalu socjalnego. Wniosek taki nie wymaga wypełniania formularzy według wzoru określonego przez Burmistrza Miasta, a jedynie załączenia prawomocnego wyroku sądowego. U osób, które oczekują na lokal socjalny w związku z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym, nie przeprowadza się wizji lokalnej, o której mowa w ust. 6.

5. Projekty list przedstawia się do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz wywiesza się do publicznej wiadomości na okres 14 dni. Po rozpatrzeniu zgłoszonych do projektu listy zastrzeżeń oraz opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy zatwierdza Burmistrz Miasta.

6. Warunki mieszkaniowe wnioskodawców winny być potwierdzone przez wizję lokalną przeprowadzoną przez pracowników Wydziału Polityki Gospodarczej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska.

7. Warunki osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu są weryfikowane przez pracowników Wydziału Polityki Gospodarczej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska przed zawarciem umowy najmu pod względem spełniania kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

8. Listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są jawne.

9. O częstotliwości tworzenia list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz liczbie umieszczonych na nich osób, w tym w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych, decyduje Burmistrz Miasta, biorąc pod uwagę liczbę uzyskiwanych wolnych lokali komunalnych.

§ 15.

1. Nie wymagają przeprowadzania weryfikacji i umieszczenia na liście, o której mowa w § 14, osoby o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, ust. 2 i 3, § 5 ust. 1, § 6 pkt 2, § 6 pkt 3, o ile orzeczono eksmisję z lokalu stanowiącego własność gminy, § 8, § 9 ust. 2 i 3, § 10, § 11 ust. 1, § 12, § 18 ust. 1.

2. O przyznaniu lokali osobom, o których mowa w ust. 1, decyduje Burmistrz Miasta.

§ 16.

1. Osoba umieszczona na liście, o której mowa w § 14, zostaje skreślona z tej listy w przypadku:

- 1) zawarcia umowy na wykonanie nadbudowy lub zagospodarowanie strychu w budynku stanowiącym własność lub współwłasność gminy,
- 2) samowolnego zajęcia lokalu stanowiącego własność gminy,
- 3) odmowy przyjęcia zaproponowanego przez gminę lokalu, bez uzasadnionego powodu,
- 4) jeżeli weryfikacja wniosku przeprowadzana przed zawarciem umowy najmu wykaże nie spełnianie warunków, na podstawie których osoba została zakwalifikowana do przyznania lokalu z zasobów gminy,

2. O skreśleniu osoby z listy w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, decyduje Burmistrz Miasta.

§ 17.

1. Kontrola społeczna, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest realizowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje oraz ustala jej zadania Burmistrz Miasta w formie zarządzenia.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej winni wejść, między innymi, przedstawiciele organizacji pozarządowych zajmujących się pomocą osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 18.

1. Dopuszcza się zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamianę pomiędzy tymi najemcami a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali w innych zasobach mieszkaniowych, za zgodą Burmistrza Miasta.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę lokali Burmistrz Miasta uwzględnia warunki mieszkaniowe i materialne oraz stan majątkowy stron, a także racjonalne wykorzystanie posiadanego zasobu mieszkaniowego, przy czym osoba, z którą w wyniku dokonanej zamiany ma być zawarta umowa najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, nie musi spełniać kryteriów określonych w §§ 4 i 6 niniejszej uchwały.

3. Rejestr osób zainteresowanych zamianą lokali prowadzi Wydział Polityki Gospodarczej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska.

§ 19.

1. W pierwszej kolejności gmina zawiera umowy najmu z osobami, o których mowa w § 6 pkt 2. Nie dotyczy to umów na najem mieszkań chronionych.

2. O przyznaniu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy decyduje Burmistrz Miasta w oparciu o posiadany zasób lokali oraz zasady ustalone niniejszą uchwałą.

§ 20.

1. Najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, dokonującym zamiany lokalu większego na wolny lokal mniejszy dostarczony przez gminę, przysługuje ekwiwalent pieniężny w wysokości 50-krotności czynszu za różnicę powierzchni użytkowej tych lokali.

2. Podstawę do obliczenia ekwiwalentu stanowi czynsz obowiązujący w lokalu zwalnianym przez najemcę.

§ 21.

1. Nie ustala się odrębnych kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Nie ustala się wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu.

§ 22.

Traci moc uchwała Nr XXXV/423/2013 Rady Miejskiej Rumi z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmieniona uchwałą Nr LIII/589/2014 z dnia 26 czerwca 2014 roku.

§ 23.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

RADCA PRAWNY (Gd. 898)

Jolanta Gałkowska



K. Breliusk

Uzasadnienie

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy jest zobowiązana uchwalić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Rada Miejska Rumi przyjęła takie zasady uchwałą z dnia 23 maja 2013 roku, zmienioną następnie uchwałą z dnia 26 czerwca 2014.

Obecnie proponuje się wprowadzenie zmiany do dotychczas obowiązujących zasad poprzez wykreślenie punktu, zgodnie z którym, osoba umieszczona na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, zostaje skreślona z tej listy jeżeli zmieniła miejsce zamieszkania, na podstawie którego została ujęta na listę. O ile bowiem nowe warunki zamieszkania nadal kwalifikowałyby ją do otrzymania lokalu komunalnego, nie będzie konieczności ponownego umieszczania jej na takiej liście. Ponadto ograniczono prawo do otrzymania lokalu mieszkalnego dla pełnoletnich wychowanków rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo-wychowawczych do czasu ukończenia przez nich 25 roku życia.

Uchwała nie przewiduje kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², albowiem w mieszkaniowym zasobie gminy Rumia brak jest takich lokali. Ponadto nie przewiduje się obniżek czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego. Pomoc w tym zakresie stanowi system dodatków mieszkaniowych.

Projekt uchwały przedstawia Burmistrz Miasta.