

Projekt

z dnia 3 grudnia 2019 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 2019 r.

w sprawie Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r., poz. 1591 i 1309) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LX/411/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina.

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

Z-ca Kierownika
Referatu Mienia Komunalnego

Agata Wencel-Socha

RADCA PRAWNY

Elzbieta Napierata-Kęsy

5.12.2019

Sekretarz Gminy

Marlena Zalesna-Tytek

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynika z art. 21 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2019r. poz. 1182 z późn. zm.) i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z kwestią zasad i warunków dotyczących wynajmu lokali stanowiący zasób Gminy. Konieczność aktualizacji uchwały wynika z nowelizacji przepisów stawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz zmiany warunków ekonomicznych mieszkańców Gminy.


BURMISTRZ
Przemysław Meloch

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MOSINA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejszy załącznik określa Zasady wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, zwane dalej „Zasadami”.

§ 2. Ilekroć w niniejszych Zasadach 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;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy wymienionej w pkt. 1;
- 4) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy wymienionej w pkt. 1;
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1270 z późn. zm.);
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych, wymienionych w pkt. 6;
- 8) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej;
- 9) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy wymienionej w pkt. 1.

Rozdział 2.

Wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz inne okoliczności uzasadniające oddanie w najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina oraz możliwość uzyskania obniżki czynszu

§ 3. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym dzień złożenia wniosku, nie może przekraczać kwoty:

- a) 170% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu nastąpić na rzecz osób, które których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym dzień złożenia wniosku, nie może przekraczać kwoty:

- a) 120% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,

- b) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 5. 1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- a) 120% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
b) 80% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym,
obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

3. Najemca może ubiegać się o obniżenie czynszu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

4. O wysokości obniżki każdorazowo decyduje Burmistrz Gminy.

§ 6. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę kwotę półrocznego dochodu, o którym mowa w § 2 pkt. 7, z okresu sześciu miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział lokalu, podzielony przez 6 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat, bądź niezdolni do samodzielnej egzystencji, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub niezdolną do samodzielnej egzystencji, jest członek rodziny najemcy wspólnie z nim zamieszkujący.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą jakichkolwiek należności czynszowych. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania tego zadłużenia.

4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na:

- a) dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej;
b) lokalu o wyższym standardzie;
c) lokalu na niższej kondygnacji, bądź
d) lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub wc.

5. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania, określa rozdział VI niniejszych Zasad.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Mosina, mogą być wynajmowane osobom, które spełniają łącznie poniższe warunki:

- a) zamieszkują na terenie Gminy Mosina;
b) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
d) posiadają dochody w wysokości określonej w §3 oraz w §4 uchwały.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- a) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub przeprowadzenia remontu w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, mienia lub przeprowadzenia remontu;
- b) zajmującym lokale w budynkach, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, przeznaczony do rozbiórki w związku z inwestycjami Gminy;
- c) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia o charakterze losowym;
- d) znajdującym się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych;
- e) rodzinom lub osobom samotnym, będących mieszkańcami Gminy Mosina, z którymi zamieszkuje osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności;
- f) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła i które osiągają dochody uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego;
- g) zamieszkującymi z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
- h) obowiązek dostarczenia lokalu wynika z wyroku sądowego.

3. Przy rozpatrywaniu spraw o których mowa w ust. 2 pkt c) i h) nie stosuje się kryterium dochodowego.

4. Za osoby pozostające w trudnych warunkach materialnych, uważa się osoby, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w kwartale zakwalifikowania tych osób do otrzymania lokalu, nie przekracza 150% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, uważa się osoby, które zajmują lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

6. Bez względu na wysokość uzyskiwanego dochodu, umowa najmu socjalnego jest zawierana z osobami lub rodzinami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia, nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, przyznano prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego.

7. Jeśli kilku wnioskodawców spełnia kryteria określone w § 9 uchwały, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu, wyznaczane jest przez kolejność wpływu wniosków do Urzędu Miejskiego.

8. Umowę najmu socjalnego zawiera się na okres dwóch lat.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina.

§ 9. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza Gminy.

4. Wynajmujący lokale odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- a) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę, nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- b) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z jakąkolwiek zapłatą należności czynszowych, chyba, że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty;
- c) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia;
- d) zaistnieją inne uzasadnione powody.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, najem socjalny i wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania.

§ 10. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz o poprawę warunków zamieszkiwania, zobowiązane są do złożenia wniosku.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego, wnioski o poprawę warunków zamieszkiwania, każdy łącznie z wymagalnymi załącznikami lub innymi dokumentami mogącymi mieć wpływ na opinię Komisji Mieszkaniowej, składa się do Urzędu Miejskiego w Mosinie.

3. Wnioski o przyznanie lokalu mieszkaniowego z zasobu Gminy Mosina, wnioski o poprawę warunków zamieszkania, projekty list osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane, opiniuje Komisja Mieszkaniowa, powołana w trybie określonym w § 12 niniejszej uchwały.

4. Wnioski pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową, tworzą projekt listy osób zakwalifikowanych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Projekt list Komisja sporządza do dnia 31 października każdego roku kalendarzowego.

6. Osoby, które zostały wpisane na listach wymieniowych w ust. 4, mają obowiązek złożenia ponownych, aktualnych dokumentów, o których mowa w ust. 2.

7. Burmistrz przeprowadza weryfikacje złożonych wniosków, w terminie do 15 marca następnego roku kalendarzowego.

§ 11. 1. Oprócz rocznych list, Burmistrz może, w trakcie roku, sporządzać listy dodatkowe, jeżeli zaistnieją możliwości przydziału dodatkowych lokali, które są opiniowane przez Komisję Mieszkaniową.

8. W przypadku znacznego opóźnienia w realizacji listy (list) przydziału lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, Burmistrz może odstąpić, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, od sporządzenia listy (list) na dany rok.

§ 12. 1. Komisję Mieszkaniową powołuje, w drodze zarządzenia, Burmistrz Gminy, który jednocześnie określa jej skład osobowy, wyznacza Przewodniczącego oraz ustala regulamin.

2. Rada Miejska w Mosinie, spośród swoich członków, wskazuje 3 członków Komisji Mieszkaniowej.

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.

§ 13. 1. Burmistrz Gminy może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do innego miejsca zamieszkania z uwagi na to, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 14. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz Gminy lub osoba przez niego upoważniona, wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Burmistrz Gminy lub osoba przez niego upoważniona, wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Gminy lub osoba przez niego upoważniona, może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. Lokale mieszkalne, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą zostać oddane w najem osobom, które posiadają na utrzymaniu powyżej sześcioro dzieci w wieku do 18 roku życia, nawet wówczas, gdy nie osiągają dochodu w granicach określonych w §3, §4 i §9 niniejszej uchwały.

Rozdział 9.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 17. W przypadku przekazania lokalu do wynajęcia przez osobę niepełnosprawną, lokal musi spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1508 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.).

§ 18. Gmina Mosina nie wyznacza lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 19. 1. Burmistrz Gminy może ponownie zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego, strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy