

Projekt

z dnia 20 października 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIX/190/2020
RADY MIEJSKIEJ W TYKOCINIE**

z dnia 28 października 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Tykocinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tykocina.

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

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TYKOCIN

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejszym reguluje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Tykocin służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 3. Ilekroć w dalszej części jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Tykocin;
- 2) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Tykocinie;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Tykocina;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 ustawy;
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „M.P.” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 53 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza kwoty:

- a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu przeznaczonego na najem socjalny, może nastąpić na rzecz osób jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku, nie przekracza:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 60% w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Obniżkę czynszu stosuje się, gdy:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 25% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 10%.
4. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy celem ich poprawy, uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki pod inwestycje gminy,
- 2) najemcom obowiązanych do opróżnienia lokalu gminnego i przeniesienia się do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga - na czas remontu;
- 3) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 4) osobom, które zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 5) osobom, które opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przez umieszczeniem w placówce

2. Pierwszeństwo najmu lokalu przeznaczonego na najem socjalny lub pomieszczenie tymczasowe przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub posiadają uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego wynikające z orzeczenia sądu.

3. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 i 2 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do innego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez gminę w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu;
- 2) w przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu zgody dysponentów lokali;
- 3) wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

- 5) najemca nie spełnia warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości najemcy;
- 6) powierzchnia lokalu zajmowanego jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji materialnej najemcy.

2. Odmawia się zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy osoba zalega z opłatami mieszkaniowymi za używanie lokalu - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia;

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczeń finansowych wynikających z eksploatacji mieszkań, jak m.in. zużycie wody, energii elektrycznej, dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzany przed dokonaniem zamiany.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) informację o osobach, które będą wspólnie zamieszkiwały wraz z wnioskodawcą;
- 3) informację o dochodzie osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym wraz z wnioskodawcą z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
- 6) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
- 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
- 8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Do rozpatrzenia i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nie określony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest Burmistrz w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

5. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych zarządzeniem przez Burmistrza Tykocina.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i na i lokali socjalnych. Szczegółowe zasady działania Komisji określa zarządzenie Burmistrza Tykocina.

7. Komisja po analizie wniosków przedkłada Wójtowi propozycję zaktualizowanej listy po posiedzeniu, które odbywa się nie rzadziej niż raz do roku.

8. Zatwierdzony przez Burmistrza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tykocinie na okres 14 dni z pouczeniem o możliwości składania zastrzeżeń do tego projektu oraz określeniem terminu, w jakim przyjmowane są zastrzeżenia i uwagi.

9. Ostateczną listę, po rozpatrzeniu wszelkich uwag i zastrzeżeń podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 14 dni.

10. Umieszczenie danej osoby na liście, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.

11. Wnioskodawcy, przed zawarciem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów wyszczególnionych w złożonym wniosku.

12. Z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i zawarcia najmu socjalnego lokalu wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania,

- 2) nie spełniają kryterium dochodowego,
- 3) złożyły deklaracje oraz oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zaistniały dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą

13. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu tj. Odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

14. Osoby umieszczone na liście powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania, zmianie struktury rodziny oraz o zmianie sytuacji mieszkaniowej.

15. Jeżeli osoby znajdujące się na wykazie nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

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

§ 9. 1. W przypadku, gdy najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, osoby wspólnie z nim zamieszkujące będące członkami gospodarstwa domowego, opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny niezwłocznie opuścić lokal w terminie trzech miesięcy od śmierci najemcy.

3. Po upływie terminów wskazanych w ust. 1 i 3 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

§ 10. 1. Osoby pozostałe w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu;
- 2) spełniają kryterium określone w § 4 ust. 1 uchwały;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 11. 1. Osoby pozostawione przez dotychczasowego najemcę lokalu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego opuszczenia przez najemcę stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą właściciela lub wynajmującego w tym lokalu;
- 2) spełniają kryterium określone w § 4 ust. 1 uchwały.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 8.

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

§ 12. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany będzie w budynku wyposażony w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściową sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą,
- 6) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku z znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę,
- 7) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 13. 1. Gmina nie zamierza przeznaczyć lokali mieszkalnych na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. (czy to zamieszczamy czy zapis: z uwagi na brak zamiaru przeznaczenia lokali wchodzących w skład zasobu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust 2b ustawy, nie stała się ich zasad przeznaczenia na te zadania.)

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 14. 1. Uprawnienia do wynajmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy przysługują osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne dla gminy.

2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

3. Do zawierania umów najmu lokali związanego ze stosunkiem pracy stosuje się odpowiednio zapisy §8.