

Projekt

z dnia 11 września 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA**

z dnia 20 września 2018 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) Rada Miejska Śmigła uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel.

§ 2.

Wynajmującym lokale mieszkalne jest Burmistrz Śmigła.

§ 3.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu lub budynku jednorodziennym,
2. liście socjalnej – należy przez to rozumieć wykaz osób oczekujących na lokal socjalny, spełniających kryteria określone w § 5,
3. liście oczekujących – należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu, spełniających kryteria określone w § 4.

**Rozdział 2.
Kryteria wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo**

§ 4.

Na liście „oczekujących” umieszcza się w pierwszej kolejności osoby zamieszkujące na terenie Gminy, które spełniają kryteria:

1. powierzchniowe – jeżeli na jedną osobę ze wspólnie zamieszkujących w danym lokalu lub budynku przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (tj. powierzchni pokoi),
2. dochodowe – jeżeli dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury lub 130 % w gospodarstwie jednoosobowym,

3. niemożności sprawowania opieki i wychowania przez rodziców – jeżeli osobami zgłaszającymi potrzebę mieszkaniową jest wychowanek opuszczający instytucjonalną pieczę zastępczą lub osoby tworzące rodzinę zastępczą, które w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami placówek pieczy zastępczej, którzy zamieszkiwali na terenie gminy bezpośrednio przed umieszczeniem ich w pieczy zastępczej lub z członkami rodzin zastępczych, którzy zamieszkiwali na terenie gminy bezpośrednio przed utworzeniem rodziny zastępczej,

4. trudnej sytuacji życiowej – cierpiącym na ciężkie przewlekłe choroby, niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

§ 5.

Na liście „socjalnej” umieszcza się osoby, spełniające łącznie następujące przesłanki:

- u których dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza 60% najniższej emerytury lub 80% najniższej emerytury - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie przekracza 5 m².

§ 6.

1. Do wyliczenia dochodu, o którym mowa w § 4 i 5, przyjmuje się zasady obowiązujące w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

2. Powierzchnię mieszkalną przypadającą na 1 osobę wylicza się wg miejsca pobytu aktualnego na dzień składania wniosku i wg tego, gdzie koncentrują się główne czynności życiowe rodziny (aktualne miejsce zamieszkania). Okoliczności te podlegają weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową.

§ 7.

1. Osobom nie umieszczonym na listach, o których mowa § 4 i § 5 przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego w przypadku:

- 1) osób dotkniętych przemocą w rodzinie – jeśli okoliczność taka stwierdzona została prawomocnym wyrokiem skazującym,
- 2) gdy na Gminie spoczywa obowiązek dostarczenia tym osobom lokalu na mocy wyroku sądowego,
- 3) konieczności dostarczenia lokalu gdy rodzina:
 - a) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do całkowitego remontu lub rozbiórki,
 - b) utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,

2. Osobom nie umieszczonym na listach, o których mowa w § 4 i § 5, przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego w sytuacji konieczności dostarczenia lokalu powstałej wskutek tego, że rodzina utraciła lokal mieszkalny w wyniku wywłaszczenia, stwierdzonego decyzją administracyjną, a osoba wywłaszczona zobowiązana jest opróżnić i opuścić wywłaszczony lokal (tj. wydać i opróżnić lokal), pod warunkiem, że osoby te spełniają kryteria dochodowe wymienione w § 4 ust. 2 i nie posiadają innego lokalu mieszkalnego.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w § 7 ust. 1 wyprzedza pierwszeństwo, o którym mowa w § 7 ust. 2.

4. Przez pojęcie:

- 1) „klęski żywiołowej”, wskazane w pkt 3 lit. a, należy rozumieć klęskę żywiołową w rozumieniu przepisu art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1897),
- 2) „katastrofy budowlanej”, wskazane w pkt 3 lit. a, należy rozumieć katastrofę budowlaną w rozumieniu przepisów art. 73 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z zm.).

Rozdział 3. Zamiany mieszkań

§ 8.

Na zgodny wniosek najemców można dokonać zamiany lokali mieszkalnych pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy, o ile jest to uzasadnione sytuacją materialną lub rodzinną najemców, po uprzedniej zgodzie Burmistrza Śmigła.

§ 9.

Zamiany mieszkań mogą być również prowadzone z urzędu jeżeli uzasadnia to sytuacja rodziny lub potrzeby Gminy.

Rozdział 4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków

§ 10.

1. Organem opiniującym w sprawach wynajmu mieszkań jest Komisja Mieszkaniowa powoływana przez Burmistrza Śmigła na okres kadencji. Kadencja Komisji upływa z dniem powołania nowej Komisji.
2. Pracami Komisji Mieszkaniowej kieruje osoba wyznaczona przez Burmistrza Śmigła.
3. Do Komisji obowiązkowo powołuje się przedstawiciela Ośrodka Pomocy Społecznej

§ 11.

Składane w ciągu roku wnioski o najem lokalu są rozpatrywane na posiedzeniu komisji, która typuje kandydatów na listę oczekujących i socjalną. Posiedzenia komisji zwoływane są przez przewodniczącego komisji, nie rzadziej niż raz na kwartał.

§ 12.

1. Osoby zgłaszające potrzeby mieszkaniowe zobowiązane są do przedstawienia wraz ze zgłoszeniem, dla celów jego weryfikacji, dokumentów potwierdzających wysokość dochodów w ich gospodarstwie domowym osiągniętych w ostatnim kwartale.

§ 13.

Wykaz osób wytypowanych przez Komisję Mieszkaniową do umieszczenia na listach, o których mowa w §4 i §5, przedstawiany jest w formie protokołu z posiedzenia Komisji. Wykaz ten Komisja Mieszkaniowa przedkłada Burmistrzowi do zatwierdzenia i stanowi podstawę dla przydziału mieszkań.

§ 14.

1. Kandydaci do zawarcia umów najmu wyłanianiani są przez Komisję Mieszkaniową spośród osób ujętych na zatwierdzonych przez Burmistrza listach „oczekujących” i „socjalnej” – z zastrzeżeniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 7.
2. Burmistrz dokonuje ostatecznej akceptacji kandydatów do zawarcia umów najmu przedstawionych przez Komisję Mieszkaniową.

§ 15.

1. Osoby wytypowane do zawarcia umowy zobowiązane są do przedstawienia aktualnego zaświadczenia o dochodach.
2. Burmistrz może zlecić OPS przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w celu potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

§ 16.

1. W przypadku przekroczenia kryteriów określonych w niniejszej uchwale Burmistrz, na wniosek Komisji, dokonuje wykreślenia danej osoby z listy, o której mowa w § 4 i § 5.

2. Wykreślenie z listy następuje również w przypadku, gdy osoba wytypowana do zawarcia umowy odmówi przyjęcia zaproponowanego lokalu mieszkalnego.

§ 17.

Osoby ujęte na listach, których potrzeby mieszkaniowe nie zostaną w danym roku zaspokojone, ujmowane są na listach na rok następny, po zaktualizowaniu w m-cu listopadzie danych zawartych we wniosku i o ile w dalszym ciągu spełniają wymagane kryteria.

§ 18.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony, do 31 grudnia danego roku, a jeżeli umowa została zawarta po 30 czerwca to do 31 grudnia następnego roku.

§ 19.

1. Umowa najmu lokalu socjalnego może ulec przedłużeniu na dalszy okres na wniosek najemcy zgłoszony najwcześniej na dwa miesiące przed datą, do której zawarto umowę najmu.

2. Najemca załącza do wniosku o przedłużenie umowy najmu zaświadczenie o dochodach za ostatnie 3 miesiące poprzedzające termin złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu.

Rozdział 5.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 20.

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego uzyskał tytuł prawny,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.

§ 21.

1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum trzech lat, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkującymi wraz z najemcą lub byłym najemcą przez okres minimum 3 lat i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej winny złożyć Burmistrzowi wniosek o zawarcie umowy najmu niezwłocznie po opuszczeniu na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę lub śmierci najemcy lub byłego najemcy.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej umowa najmu zawierana jest wyłącznie wtedy, gdy osoby tam wymienione spełniają kryteria, o których mowa w § 4 ust. 1 lub ust. 2.

Rozdział 6.
Zasady stosowania obniżek czynszu

§ 22.

Na wniosek najemcy Burmistrz Śmigła może obniżyć należny czynsz za zajmowany lokal do:

- 1) 60 % podstawowego czynszu jeżeli dochód brutto przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) 50 % podstawowego czynszu gdy dochód brutto przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu ustala się na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 7.
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 23.

1. W przypadku przeznaczenia do wynajmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² Burmistrz Śmigła ustala najemcę w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Podstawą zawarcia umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, będą stawki czynszu uzyskane w drodze przetargu przez osobę wygrywającą przetarg.

3. W przypadku gdy podyktowane to jest koniecznością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny wielodzietnej Burmistrz Śmigła może odstąpić od przeprowadzenia przetargu.

4. Za rodzinę wielodzietną, o której mowa w ust. 3 uważa się rodzinę z trojgiem lub więcej dzieci.

Rozdział 8.
Postanowienia końcowe

§ 24.

1. Listy osób objętych przydziałem przechowywane są w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Śmiglu sp. z o.o..

2. Informacja dotycząca listy osób objętych przydziałem dostępna jest w trybie wniosku o udostępnienie informacji publicznej.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

§ 26.

Traci moc uchwała Nr XXXVI/258/13 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel.

§ 27.

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

- projekt uchwały przygotował: Joanna Szudra / Rafał Szumacher

Uzasadnienie do uchwały.....

Rady Miejskiej Śmigła

z dnia 20 września 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na Radę obowiązek uregulowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w drodze uchwały.

Rada Miejska Śmigła dnia 23 kwietnia 2013 roku podjęła uchwałę Nr XXXVI/258/13 Rady Miejskiej Śmigła w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel roku oraz podejmowała uchwały w sprawie zmian w wyżej wymienionej uchwale.

Część zmian w niniejszej uchwale podyktowana jest koniecznością dostosowania jej do zmian ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, która wejdzie w życie dnia 21 kwietnia 2019 roku. Pozostałe zmiany mają zostać wprowadzone celem dostosowania treści uchwały do bieżących realiów rynkowych i organizacyjnych przydzielania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - z szczególnym uwzględnieniem potrzeb mieszkańców Gminy Śmigiel.

Zapisy przedmiotowej uchwały zostały wypracowane na podstawie prac komisji mieszkaniowej, która zauważyła potrzebę ich zmian w celu umożliwiania przydziału lokali mieszkalnych w zależności od sytuacji życiowych wnioskodawców jak również uregulowała zapisy w zakresie przydzielania mieszkań komunalnych po zmarłych najemcach.

Ponadto, konsekwentnie do tego, co opisano powyżej: uchwała precyzuje zasady przedłużania umów najmu lokali socjalnych.