

**UCHWAŁA NR XIV/112/2016
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE**

z dnia 15 stycznia 2016 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 2015r. poz. 1515 ze 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.

Rozdział II.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych ,socjalnych i zamiennych

§ 2. Gmina oddaje lokale mieszkalne w najem na czas nieoznaczony osobom, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jedną osobę nie przekracza 100 % kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku ,
- 3) zamieszkują w lokalach , których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5m².

§ 3. 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 ,
- 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 .

§ 4. Na wniosek najemcy gminnego zasobu mieszkaniowego burmistrz może udzielić obniżki czynszu :

- 1) do 5% jeżeli średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 100% najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- 2) do 10% jeżeli średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

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

- 1) na jednego 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 mieszkalnego na czas nieoznaczony

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

- 1) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 2) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez okres dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 3) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych ,
- 4) osobom zamieszkującym pomieszczenia, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 5) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy,
- 6) osobom, 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.

Rozdział V.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na czas określony

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) bezdomnym, w stosunku do których Sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozdział VI.

Zamiany lokali mieszkalnych

§ 8. 1. Za zgodą Gminy, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, można dokonać zamiany lokali mieszkalnych 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 mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może odbyć się pomiędzy osobami, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego 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 mieszkalnych.

3. Zamiana lokali mieszkalnych 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 mieszkalnego 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.

4. Nie podlegają zamianie lokale socjalne.

Rozdział VII.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 9. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię mieszkalną wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, gdzie powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 10. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i oznaczony o najem lokali socjalnych można składać w każdym czasie.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu są weryfikowane i oceniane po ich złożeniu, okresowo na koniec każdego kwartału 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 zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, które spełniają kryteria, o których mowa w uchwale ujmuje się w wykazie i ogłasza na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Rzepinie na koniec każdego kwartału roku kalendarzowego.

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

9. Wykaz podawany jest do publicznej wiadomości.

10. Wykaz osób podlega corocznej weryfikacji w terminie do 31 stycznia każdego roku.

11. Realizacja wykazów polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. W razie odmowy ze strony uprawnionej przedstawia się drugą ofertę na inny lokal.

12. W przypadku nie przyjęcia przez osobę żadnej z dwóch propozycji ofert zawarcia umowy, osobę taką skreśla się z wykazu:

1) Osoba skreślona z wykazu może być ponownie ujęta w wykazie w następnym roku od skreślenia, jeżeli spełnia nadal określone warunki.

13. 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.

§ 11. 1. 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 nieoznaczony i lokalu socjalnego,

2) uczestniczy w wizjach lokalnych w miejscach zamieszkania osób ubiegających się o wynajem, celem weryfikacji danych zawartych we wniosku.

2. Zakres i tryb działania Społecznej Komisji reguluje jej regulamin pracy.

Rozdział VIII.

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

§ 12. 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 zstępniymi, wstępniymi, 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 zstępniymi, wstępniymi i powinowatymi, innymi aniżeli wymienionymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014,poz. 121 t.j. 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 IX.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni 80m²

§ 13. 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 X.

§ 14. Traci moc Uchwała Nr X/80/2015 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 30 września 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 16. 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, zmian lokali, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni 80m² powierzchni użytkowej oraz ustala pierwszeństwo 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, który wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin.

Sporządziła: K.Janicka