

UCHWAŁA NR XIII/122/2019

RADY MIEJSKIEJ ŁASIN

z dnia 18 grudnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm¹) w związku z 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 2019 r., poz. 1182 z późn. zm²), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/96/2012 Rady Miejskiej Łasin z dnia 30 marca 2012 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łasin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Rafał Radacki

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019r. poz. 1309,1571,1696 i 1815.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019r. poz. 1309.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Łasin

Rozdział 1

Postanowienie ogólne

- § 1.1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, 1309).

Rozdział 2

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

- § 2.1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego i lokali przeznaczonych na czas trwania stosunku pracy.
2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 110% najniższej emerytury przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.
3. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 45% najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 35% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

§ 3.1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszego rozdziału, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4.1. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najmniejszej emerytury;

2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust.2.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.1. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust. 2 oraz:

1) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 12m²;

2) osoby, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat;

3) osoby, które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;

4) osoby, które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;

5) osoby, które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4

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

§ 6.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie Miasta i Gminy Łasin lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają jeden z następujących warunków:

- 1) potrzeba zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych.

§ 7.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają jeden z następujących warunków:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

2. Do wynajmu socjalnego mogą być również zakwalifikowane:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osoby nieposiadające mieszkań pod warunkiem, że mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Miasta i Gminy Łasin przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.

3. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8.1 Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;

- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

Rozdział 6

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

§ 9.1. Najem lokali może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Miasta i Gminy Łasin przez osobę zainteresowaną.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- imię i nazwisko;
- miejsce aktualnego zamieszkania;
- stan rodziny (stopień pokrewieństwa, wiek);
- określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.

4. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale, zatwierdzeniu umów najmu oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali na lokale wolne, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

5. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta i Gminy Łasin w drodze zarządzenia.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 2) kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem, ocena warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy;
- 3) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektu list.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Burmistrza Miasta i Gminy

8. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

Rozdział 7

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

§ 10.1 Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu;

2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat;

3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

3. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 może być podpisana za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy.

4. Osoby, o których mowa w ust. 2 które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 11.1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

1) być położony na parterze budynku;

2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r .

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy

§ 12. Przeznaczenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9.06.2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza na wniosek osób kierujących tymi jednostkami.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² są uprawnieni wnioskodawcy, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 5 osób.

Rozdział 11

Tymczasowe pomieszczenia

§ 14.1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowej zmiany przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

4. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

§ 15.1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 16. Dla pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

Rozdział 12

Kaucja zabezpieczająca

§ 17.1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustaw z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

PRZEWODNICĄCY RADY



Rafał Radacki