

UCHWAŁA NR XXVIII/177/2021
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIASTECZKU

z dnia 29 marca 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasteczko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) 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 ze zm.) uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasteczko, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Nowe Miasteczko przeznaczony jest na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2.

Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) Ustawa - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.);
- 2) Uchwała - niniejsza uchwała;
- 3) Gmina - Gmina Nowe Miasteczko;
- 4) Burmistrz - Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Miasteczko;
- 5) Zasób - mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 6) Lokal - lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) Lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 8) Tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 9) Dochód - dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.);
- 10) Najniższa emerytura - kwota najniższej emerytury określona w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

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

§ 3.

Gmina gospodarując mieszkaniowym zasobem wynajmuje lokale osobom fizycznym nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 4.

1. Lokale z zasobu służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin i osób o niskich dochodach, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Wymóg dotyczący wysokości dochodu stawiany w ust.1 jest spełniony, jeżeli dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę zakwalifikowania wniosku nie przekracza:
 - 1) 100% kwoty najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) 150% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku nie przekracza kwoty:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 50 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.
4. Na wniosek najemcy, stawkę bazową czynszu obniża się na okres 12 miesięcy o 5% jeżeli średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury lub w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 70% najniższej emerytury, w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.
5. Obniżek stawki czynszu nie stosuje się do najmu socjalnego lokali.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

1. Najemca lokalu lub członek jego gospodarstwa domowego posiadający znaczny stopień niepełnosprawności potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim, zajmujący lokal na wyższej kondygnacji, może wystąpić z wnioskiem o przyznanie lokalu położonego na najniższej kondygnacji budynku (parter).
2. Przez osoby nie posiadające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a tym samym osoby kwalifikujące się do poprawy swoich warunków mieszkaniowych rozumie się osoby, które:
 - 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż:
 - a) 5m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstw wieloosobowych;
 - b) 10m² powierzchni mieszkalnej w przypadku osób samotnych;
 - 2) zamieszkują dotychczas w lokalach, które nie spełniają wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub budynkach przeznaczonych do rozbiórki albo remontu kapitalnego;
 - 3) za poprawą warunków mieszkaniowych przemawiają ważne względy zdrowotne.

Rozdział 4.

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

§ 6.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) zamieszkują dotychczas w budynkach lub lokalach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki, remontu kapitalnego lub związanych z inwestycjami priorytetowymi;

- 3) opróżniają za zgodą wynajmującego lokal mieszkalny w zamian za inny lokal w przypadku:
 - a) konieczności zapewnienia odpowiedniego lokalu dla osoby niepełnosprawnej;
 - b) zamiany lokalu o większej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni.

§ 7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:
 - 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych np. pożar, powódź itp., które nie mają prawa do lokalu zamiennego;
 - 2) które opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Nowe Miasteczko;
 - 3) uzyskały uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na mocy orzeczenia sądu w wyroku nakazującym opróżnienie dotychczasowego lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo-wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub po osiągnięciu pełnoletności uzyskano informację o dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

§ 8.

Wnioskodawca zobowiązany jest do aktualizacji danych zawartych we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od dnia wezwania przez Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

§ 9.

1. Na najem socjalny lokalu wydziela się przede wszystkim lokale o obniżonym standardzie, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (np. brak co., łazienki) przy czym powierzchnia mieszkalna najmu socjalnego lokalu nie może być mniejsza niż 5 m² na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².
2. Potrzeby mieszkaniowe osób i rodzin o szczególnie niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieoznaczony zaspokajane są w drodze najmu socjalnego.
3. Umowy najmu socjalnego zawierane są na czas określony nie dłuższy niż jeden rok na podstawie pisemnego wskazania najemcy przez Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko, w oparciu o wniosek osoby ubiegającej się o taki lokal.
4. Umowę najmu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy i nie zalega w czynszu i opłatach niezależnych od właściciela.

Rozdział 5.

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

§ 10.

1. Gmina realizuje zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z wyjątkiem najmu socjalnego:
 - 1) z inicjatywy Gminy:
 - a) pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych należących do zasobu gminy;

- b) gdy za zmianą przemawiają względy ekonomiczne, w szczególności gdy najemca lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatami czynszu, a powierzchnia mieszkalna w tym lokalu na 1 członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym jest większa niż 5m² a w jednoosobowym wyższa niż 10m²- w tym przypadku zamiana może nastąpić na mieszkanie o mniejszej powierzchni.
- 2) na wniosek zainteresowanych zamianą stron - najemców mieszkań; przy czym muszą być spełnione poniższe warunki: zostanie złożony pisemny wniosek przez osobę ubiegającą się o zmianę wraz z pisemną zgodą najemcy drugiego lokalu, który ma podlegać zamianie, a jeśli jeden z lokali, który ma podlegać zamianie nie należy do mieszkaniowego zasobu gminy - także pisemną zgodę właściciela tego lokalu.
2. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany powierzchnia mieszkalna na 1 członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5m².

Rozdział 6.

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

§ 11.

1. Rozpatrywanie i załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od dnia złożenia w Urzędzie Miejskim w Nowym Miasteczku wniosku o najem lokalu mieszkalnego.
2. Wnioski składane są w Urzędzie Miejskim i podlegają rejestracji według kolejności wpływu.
3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązana jest złożyć deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, obejmujące osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;
4. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz o stanie majątkowym składa się zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 i art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.);
5. Na żądanie gminy, najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub umowy najmu socjalnego lokalu jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
6. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa zakres zadań i regulamin pracy tej komisji. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje i opiniuje wnioski o przydział mieszkania z wyjątkiem sytuacji losowych.
7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) badanie warunków mieszkaniowych w miejscu zamieszkania wnioskującego;
 - 2) zbieranie w miejscu zamieszkania, niezbędnych informacji związanych z wnioskiem o przydział mieszkania;
 - 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektu listy, o której mowa w ust. 4 oraz innych uwag dotyczących przydziału mieszkań.
8. Na podstawie wniosków o najem lokali zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, do końca listopada danego roku Burmistrz sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy biorąc pod uwagę datę wpływu wniosku oraz realne możliwości zaspokojenia potrzeb wnioskodawców.
9. Lista podlega zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zostaje podana do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim przez okres 1 miesiąca.
10. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób.

11. Umowy najmu lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu zawiera się na podstawie listy osób oczekujących na zawarcie umowy.
12. Najemcy lokalu mieszkaniowego zasobu opłacają czynsz z tytułu najmu ustalony przez Burmistrza w drodze zarządzenia.
13. Wnioskujący o najem mieszkań mogą jednokrotnie odmówić przyjęcia lokalu, uzasadniając przyczyny odmowy. Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu jest równoznaczna z rezygnacją z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego i powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie. O wykreśleniu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.
14. Osoba wnioskująca o najem lokalu winna zamieszkiwać na terenie Gminy.

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

§ 12.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.
2. Umowa najmu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyniku wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1 Burmistrz może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i spełniającymi warunki określone w § 4 uchwały.

§ 13.

1. Jeżeli po śmierci najemcy lokalu pozostały w nim osoby zamieszkujące dotychczas wspólnie z najemcą, które nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 § 1 i 2 Kodeksu Cywilnego, osoby te zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 2 miesięcy od śmierci najemcy.
2. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może zawrzeć umowę najmu po spełnieniu przez osoby określone w ust. 1 łącznie następujących warunków z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały oraz mieszkały i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe z najemcą do chwili śmierci;
 - 2) spełniają warunki, o których mowa w § 4 uchwały;
 - 3) nie zalegają z płatnościami za zajmowany lokal.
3. Zawarcie umowy może nastąpić na wniosek osoby, której mowa w ust. 2, złożony w terminie 3 miesięcy od chwili śmierci najemcy, jeżeli powierzchnia użytkowa pokoi nie przekracza 10m² na osobę. W przypadku, gdy powierzchnia pokoi przekracza ww. metraż wynajmujący może wskazać lokal, w którym na osobę będzie przypadająca powierzchnia łączna pokoi nie jest mniejsza niż 5m² odmowa przyjęcia wskazanego lokalu będzie oznaczała rezygnację z zawarcia umowy najmu.

Rozdział 8.

Zasady przyznawania dodatkowej powierzchni mieszkalnej oraz dokonywania podziału lokalu

§ 14.

1. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno - gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, Burmistrz może wyrazić zgodę na powiększenie powierzchni mieszkalnej najemcy, który nie ma dostatecznie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wolny lokal lub zwolniona część lokalu, może być przyznana jako dodatkowa powierzchnia mieszkalna dla najemcy sąsiedniego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne, a ponadto najemca:
 - 1) nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy);
 - 2) nie posiada zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych.

Rozdział 9.

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

§ 15.

1. Lokal oddawany w najem osobom niepełnosprawnym powinien być dostosowany do rodzaju niepełnosprawności najemcy i związanych z tym ograniczeń.
2. Lokal wskazywany osobom z niepełnosprawnością ruchową powinien zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w miarę możliwości być usytuowany na parterze budynku, chyba że rozwiązania architektoniczne nie powodują utrudnień w komunikacji między kondygnacyjnej (np. windy, rampy, pochylnie itp.)
3. Lokal dla osób niepełnosprawnych ruchowo powinny umożliwiać swobodne w nim poruszanie się i samodzielną możliwość jego opuszczenia.

Rozdział 10.

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

§ 16.

1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.)
2. Wydzielenia z zasobu mieszkaniowego gminy lokali, o których mowa w ust. 1 dokonuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta w Nowym Miasteczku.

§ 18.

Traci moc uchwała Nr XXVI/157/09 Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku z dnia 21 kwietnia 2009 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku

Anatol Komarnicki