UCHWAŁA NR XXXV/384/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE

z dnia 16 czerwca 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr IV/34/2003 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 24 stycznia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2003 r. Nr 33, poz.590 oraz z 2005 r. Nr 112, poz. 1930).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Kaźmierczak

Załącznik do uchwały Nr XXXV/384/2021

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 16 czerwca 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Żnin;
2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Żnina;
3) Urzędzie Miejskim - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Żninie;
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;
5) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
6) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej "Monitor Polski";
7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
8) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 573).

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 uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 3. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być zawierane z osobami, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka wspólnego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. Umowy najmu socjalnego lokali na czas oznaczony, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być zawierane z osobami, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. 1. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
2) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Postanowienia § 3 i 4 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. Miesięczny dochód 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 3 miesięcy.

4. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.).

Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje w przypadku gdy:

1) najemca mieszka w lokalu będącym w złym stanie technicznym;

2) na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 ogólnej powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m2, jeżeli najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu związanych z najmem lokalu;

3) lokal nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi w wyniku m.in klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;

4) lokal ze względu na swoje położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiedni dla osób z niepełnosprawnością lub osób tworzących wspólne gospodarstwo z osobą niepełnosprawną.

Rozdział 4.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umów najmu socjalnego lokalu

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która:

1) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;

2) zamieszkuje w lokalu położonym w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia i zdrowia;

3) zamieszkuje w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego ;

4) zamieszkuje w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki;

5) jest wychowankiem opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, który w żaden sposób nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i zamieszkiwał na terenie Gminy przed umieszczeniem w ww. miejscach;

6) jest osobą niepełnosprawną, stosownie do potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności

i aktualnych możliwości lokalowych Gminy;

7) zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w którym zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego; w warunkach kwalifikujących do poprawy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas oznaczony przysługuje osobie, która:

1) została pozbawiona lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;

2) jest wychowankiem opuszczającymi dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, który w żaden sposób nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i zamieszkiwał na terenie Gminy przed umieszczeniem w w/w miejscach.

3) jest osobą bezdomną, której ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Żnin;

§ 8. Osoby, o których mowa w §7 ust.1 pkt. 5, 6 i 7 oraz ust. 2 pkt 3, winny spełniać kryteria dochodowe określone w § 3 i 4.

Rozdział 5.
Częstotliwość weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu.

§ 9. 1.W przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, Gmina nie częściej niż co 3 lata weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającą oddanie w najem lokalu.

2. Weryfikacja dochodu następuje zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ustawy.

Rozdział 6.
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

§ 10. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga zgody Burmistrza.

3. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może otrzymać inny lokal mieszkalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy lub jest niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy.

4. Zamiana lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy winna uwzględniać względy zdrowotne, rodzinne,

społeczne lub materialne przy zachowaniu kryteriów dotyczących powierzchni lokalu określonych w ustawie.

5. Zamiana obecnie zajmowanego lokalu może dojść do skutku po spełnieniu następujących warunków:

1) najemca nie posiada zaległości z tytułu najmu lokalu;

2) najemca otrzymał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów.

7. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje za zgodą Burmistrza i za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

8. W przypadku posiadania zaległości i ich uregulowaniu możliwe będzie wyrażenie zgody na zamianę.

Rozdział 7.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. Złożone wnioski o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która sprawuje społeczną kontrolę nad wyborem osób do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 12. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana jest przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

§ 13. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi maksymalnie 5 osób:

1) dwóch przedstawicieli Rady Miejskiej w Żninie,

2) przedstawiciel zarządcy zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin,

3) przedstawiciel Miejskiego Ośrodek Pomocy Społecznej w Żninie,

4) przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Żninie.

§ 14. Kwalifikacja osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się w przypadku posiadania wolnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem osób znajdujących się na w dotychczasowych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego.

§ 15. Wniosek o przydział lokalu z zasobu mieszkalnego Gminy powinien zawierać:

1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,

2) datę złożenia wniosku, nazwę i siedzibę zarządcy domu/właściciela lokalu,

3) tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego, opis warunków lokalowych, liczbę osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe z wnioskodawcą.

§ 16. Wniosek o najem lokali składa się na formularzu dostępnym w Urzędzie Miejskim i "PUK" Przedsiębiorstwie Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Żninie lub na stronie internetowej Urzędu Miejskiego lub "PUK" Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Żninie, do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej

miejscowości, który mógłby służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,

§ 17. Wniosek, o którym mowa § 16 składa się w "PUK" Przedsiębiorstwie Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Żninie.

§ 18. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje i opiniuje złożone wnioski, sporządza protokół, który zostaje przedstawiony Burmistrzowi.

2. Opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie podlegają sprawy:

1) osób, które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;

2) osób, którym przyznano prawomocnym wyrokiem sądu uprawnienie do najmu socjalnego lokalu lub w przypadku konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia;

3. Osoby znajdujące się na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, przed upływem roku od złożenia uprzedniego wniosku, zobowiązane są do złożenia ponownego wniosku, zawierającego aktualne dane, pod rygorem wykreślenia ich z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu.

§ 19. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu podejmuje Burmistrz.

§ 20. W szczególnych przypadkach Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu z osobami nie spełniającymi kryteriów, o których mowa w § 3 i 4, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 8.
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 21. 1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.) zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący może 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) ubiegająca się o przyznanie tytułu prawnego do lokalu nie posiada takiego tytułu do innego lokalu,

2) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie,

3) spełniającymi kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

§ 22. W sytuacji wystąpienia zadłużenia umowa może być zawarta pod warunkiem spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

§ 23. Osoby, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 9.
Kryterium oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80m2

§ 24. Pozyskane lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80m2 przekazywane będą w pierwszej kolejności w najem rodzinom wielodzietnym, pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, znajdującym się na liście oczekujących na oddanie w najem lokalu przy spełnieniu warunku, iż powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie przekroczy 15m2.

Rozdział 10.
Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 25. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności położenie lokalu oraz wyposażenie w elementy umożliwiające likwidację barier architektonicznych pozwalających na korzystanie z lokalu.

Rozdział 11.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 26. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2001 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn.zm.) każdorazowo na wniosek dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żninie.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 27. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy 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.

Uzasadnienie

Dnia 21 kwietnia 2019 r. weszła w życie Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 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) to Rada gminy ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

Projekt uchwały nie rodzi skutków finansowych.