



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 21 listopada 2019 r.

Poz. 5538

UCHWAŁA NR XIII/154/19 RADY MIEJSKIEJ W SĘDZISZOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów Małopolski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2019 r. poz. 506 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. 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.)

Rada Miejska w Sędziszowie Małopolskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Do zadań własnych Gminy Sędziszów Małopolski należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina Sędziszów Małopolski realizując ustawowe zadania własne zapewnia lokale mieszkalne osobom fizycznym spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2019. 1182 z późn. zm.),
- 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Sędziszów Małopolski,
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Sędziszowa Małopolskiego,
- 4) najniższej emeryturze –należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U.2018 r. poz. 1270 z późn. zm.),
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów Małopolski.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony, wysokość dochodu gospodarstwa domowego, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 110 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

3. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się sumując dochody uzyskane przez wnioskodawcę i pozostałych członków rodziny zgłoszonych we wniosku za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, a następnie dzieląc je przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez liczbę 3.

§ 4. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą się ubiegać osoby spełniające warunki w zakresie wysokości dochodów określonych w § 3 ust. 1, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy, a ponadto:

- 1) zamieszkują w lokalu, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 2) zamieszkują w lokalu nie spełniającym warunków do zamieszkiwania ze względu na zły stan techniczny,
- 3) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzin zastępczych po uzyskaniu pełnoletności pod warunkiem, że nie mają możliwości powrotu do mieszkania w którym są zameldowani na stały pobyt a przed umieszczeniem w danej placówce czy rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy,
- 4) osoby posiadające utrudnione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o przydział lokalu ze względu na szczególnie trudne warunki rodzinne

(przemoc psychiczna, fizyczna).

§ 5. 1. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, gdy wnioskodawca posiada tytuł prawny do nieruchomości z których pożytki (np. sprzedaż) może przeznaczyć na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do współmałżonka wnioskodawcy jak i innych osób wspólnie ubiegających się o najem lokalu z zasobu Gminy.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2019 r. 1145 z późn. zm.),
- 2) utraciły mieszkanie w wyniku pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej oraz innych zdarzeń losowych,
- 3) z powodu przekroczenia kryterium dochodowego o którym mowa w § 11 ust. 1 i utraciły uprawnienia do dalszego zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, pod warunkiem, że nie przekraczają dochodu o którym mowa w § 3 ust. 1.

§ 7. Burmistrz może w uzasadnionych przypadkach stosować obniżki czynszu dla najemców o niskich dochodach, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% najniższej emerytury.

§ 8. Gmina, co 3 lata weryfikuje spełnianie przez najemców z którymi została zawarta umowa na czas nieokreślony, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu, w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 9. 1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może nastąpić na pisemny wniosek najemców po uzyskaniu zgody Burmistrza z zastrzeżeniem ust.2 .

2. W przypadku, gdy lokale mające być przedmiotem zamiany zamieszkują osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach, na zamianę lokali wymagana jest zgoda tych osób.

§ 10. 1. Przyczyny odmowy zgody na zamianę lokali;

- 1) gdy osoby ubiegające się o zamianę lokali zalegają z zapłatą czynszu,

- 2) gdy w lokalu objętym dobrowolną zamianą nastąpi nadmierne zaludnienie,
- 3) gdy realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 4) jeżeli zostałyby naruszone prawa osób wspólnie zamieszkujących z najemcami.

Rozdział 4.

Zasady zawierania umów najmu socjalnego lokalu, wysokość dochodu gospodarstwa domowego, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

§ 11. 1. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 85 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu, o którym jest mowa w ust. 1 ustala się według przepisów określonych w § 3 ust. 2 i 3.

3. Burmistrz może w uzasadnionych przypadkach stosować obniżki czynszu dla najemców o niskich dochodach, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% najniższej emerytury.

§ 12. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 lata.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu po upływie czasu o którym mowa w ust. 1 może zostać przedłużona na następne okresy nie dłuższe niż 2 lata, jeżeli najemca złoży wniosek i spełnia kryteria dochodowe o których mowa w § 11 ust. 1, a także:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal,
- 2) stale zamieszkuje w lokalu,
- 3) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- 4) utrzymuje lokal w należyтым stanie czystości.

§ 13. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom w niżej określonej kolejności:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 3) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzin zastępczych po uzyskaniu pełnoletności pod warunkiem, że nie mają możliwości powrotu do mieszkania w którym są zameldowani na stały pobyt a przed umieszczeniem w danej placówce czy rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy,
- 4) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina,
- 5) mieszkającym w lokalu o nadmiernym zaludnieniu,
- 6) doznają udokumentowanej przemocy w rodzinie.

Rozdział 5.

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

§ 14. 1. Postępowanie dotyczące wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy rozpoczyna się z chwilą złożenia wniosku.

2. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie o stanie majątkowym oraz deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku, za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 15. 1. Wnioski osób spełniających kryteria określone w niniejszych zasadach są rejestrowane według kolejności ich złożenia.

2. O przyczynie nie wpisania wniosku na listę osób oczekujących na najem mieszkania o którym mowa w ust. 1, wnioskodawca otrzymuje pisemną informację.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, Burmistrz wzywa wnioskodawcę zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2019 r. 2096 z późn. zm.) do usunięcia braków w terminie nie krótszym niż 7 dni, z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie podania bez rozpoznania.

§ 16. 1. W przypadku zwolnienia lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, Burmistrz wzywa wszystkie osoby wpisane na listę osób oczekujących na najem lokalu, do przedłożenia aktualnej deklaracji o wysokości dochodów w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę wezwania.

2. Osoby, które pomimo prawidłowo doręczonego wezwania nie przedstawią w wyznaczonym terminie dokumentów o których mowa w ust. 1 zostają skreślone z rejestru osób oczekujących na przydział mieszkania.

§ 17. 1. Wydanie opinii w sprawie kwalifikacji osób do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dokonuje komisja mieszkaniowa powołana przez Burmistrza.

2. W skład komisji o której mowa w ust. 1 wchodzi:

- 1) z-ca Burmistrza Sędziszowa Małopolskiego,
- 2) dwóch radnych wskazanych przez Radę Miejską w Sędziszowie Małopolskim,
- 3) dyrektor M-GOPS,
- 4) kierownik Referatu OŚiGN w Urzędzie Miejskim w Sędziszowie Małopolskim,
- 5) pracownik Ref. OŚiGN w Urzędzie Miejskim w Sędziszowie Małopolskim.

§ 18. Listę osób zakwalifikowanych przez komisję o której mowa w ust. 2 zatwierdza Burmistrz.

§ 19. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej, listy osób wskazanych do zawarcia umów najmu lokali, są podawane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń na okres 7 dni w Urzędzie Miejskim w Sędziszowie Małopolskim przy ul. Rynek 1 i ul. Rynek 10.

2. Osoba nieumieszczona na liście może w ciągu 14 dni od podania listy do publicznej wiadomości, zwrócić się do Burmistrza o ponowne rozpatrzenie jej wniosku.

3. Burmistrz rozpatruje wnioski w terminie do 14 dni od daty jego otrzymania.

4. Jeżeli odwołanie osoby o której mowa w ust. 2 Burmistrz uzna za uzasadnione, wówczas ta osoba jest pierwszą w kolejności do zawarcia umowy najmu lokalu w chwili jego pozyskania przez Gminę, pod warunkiem dalszego spełniania kryterium określonych w niniejszych zasadach.

5. W przypadku o którym mowa w ust. 4, nie jest wymagane uzyskanie opinii komisji mieszkaniowej.

§ 20. Wnioski osób niezakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zachowują swoje prawo do dalszego ubiegania się o przydział danego lokalu, jeżeli nadal będą spełniać kryteria określone w niniejszych zasadach.

§ 21. 1. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej, majątkowej lub dochodowej w zakresie wymaganym niniejszymi zasadami, wniosek pozostawia się bez rozpoznania, o czym wnioskodawca musi być powiadomiony pisemnie.

§ 22. 1. Umowę najmu zawiera się w terminie do 14 dni od dnia otrzymania informacji od wynajmującego o terminie jej zawarcia.

2. W przypadku, gdy umowa we wskazanym terminie nie zostanie podpisana przez osobę wskazaną do jej zawarcia bez podania ważnych przyczyn, propozycja jej zawarcia przez wynajmującego traci ważność.

Rozdział 6.

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

§ 23. 1 Osoby zamieszkujące z najemcą, pozostałe w lokalu do opuszczenia go przez najemcę z zamiarem rezygnacji z najmu, powinny opuścić lokal w terminie do 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny opuścić lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty śmierci najemcy.

Rozdział 7.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 24. 1 Gmina w ramach posiadanego zasobu może tworzyć mieszkania chronione treningowe lub wspierające w celu realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W mieszkaniach, o których mowa w ust. 1, mogą przebywać osoby pełnoletnie, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym życiu ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki.

3. Tworzone mieszkania chronione powinny odpowiadać minimalnym standardom określonym w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz przepisach aktów wykonawczych.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 25. 1 Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, które łącznie spełniają kryteria:

- 1) określone w rozdziale 2 niniejszych zasad,
- 2) prowadzą gospodarstwo domowe składające się z minimum 5 osób.

Rozdział 9.

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

§ 26. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 27. Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały a nie załatwionych, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sędziszowa Małopolskiego.

§ 29. Traci moc uchwała Nr XXVII/235/13 Rady Miejskiej w Sędziszowie Małopolskim z dnia 3 czerwca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów Małopolski.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sędziszowie Małopolskim**

mgr Marek Pająk