



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 10 czerwca 2021 r.

Poz. 2107

UCHWAŁA NR XXXII/439/2021 RADY MIASTA PRZEWORSKA

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przeworsk

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

Rada Miasta Przeworska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przeworsk.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przeworsk stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Miasta Przeworska Nr LV/358/2002 z dnia 7 października 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przeworsk.

§ 4. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Przeworska.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Przeworska

Tomasz Majba

Załącznik
do Uchwały Nr XXXII/439/2021
Rady Miasta Przeworska
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ PRZEWORSK

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przeworsk.

§ 2. Ilekroć w 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,
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Przeworsk;
- 3) Burmistrz - należy rozumieć Burmistrza Miasta Przeworska
- 4) lokalu- należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy,
- 5) zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Przeworsk,
- 6) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta Przeworska,
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego,
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS 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,
- 9) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych będących jej mieszkańcami, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Nawiązywanie stosunku najmu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy najemcą, a Gminą.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 4. 1. Na liście oczekujących na wynajem lokalu komunalnego na czas nieoznaczony mogą być umieszczone osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem nie przekroczył:

- 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Na liście oczekujących na najem socjalny lokalu mogą być umieszczane osoby, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi dopuszcza się odstępianie od kryteriów dochodowych określonych w ust. 1 i 2 przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umowy najmu.

§ 5. Obniżka czynszu zależy od dochodu gospodarstwa domowego najemcy i może wynosić odpowiednio:

1. 20% czynszu najmu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. 10 % czynszu najmu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu dokonuje się na pisemny wniosek najemcy.

4. Gmina może odstąpić od obniżenia czynszu w przypadku, gdy przeprowadzony wywiad środowiskowy wykaże rażącą dysproporcję między niskimi dochodami wykazanymi w złożonym wniosku o obniżenie czynszu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie ponosić koszty czynszu nieobniżonego, wykorzystując własne środki i zasoby finansowe.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. 1. Do poprawy warunków mieszkaniowych mogą być kwalifikowani wnioskodawcy, którzy:

1) spełniają warunki finansowe podane w uchwale i zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia mieszkalna nie przekracza na osobę:

a) 5 m² powierzchni łącznej pokoi w rodzinie wieloosobowej,

b) 10 m² powierzchni pokoi w rodzinie jednoosobowej,

2) zamieszkują w budynkach, w których:

a) w.c. znajduje się w budynku mieszkalnym i użytkowane jest przez kilka rodzin,

b) łazienka znajduje się w budynku mieszkalnym i użytkowana jest przez kilka rodzin,

c) lokal nie posiada instalacji c.o.

2. Ponadto do poprawy warunków mieszkaniowych mogą być zakwalifikowani najemcy, których lokal nie jest przystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych w przypadku, gdy jednym z lokatorów jest osoba niepełnosprawna ruchowo.

Rozdział 4.

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

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

1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 4 ust. 1 oraz § 6 ust. 1 lub 2 niniejszej uchwały,

2) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

3) najemcy lokalu w budynku wchodzącym w skład zasobu, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,

4) osobie, która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy Miejskiej Przeworsk i spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały,

5) osobie, która po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 2 i nie przekracza dochodu określonego w § 4 ust. 1.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) spełniającym przesłanki określone w § 4 ust. 2 oraz § 6 ust. 1 lub 2 niniejszej uchwały,
- 2) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) bezdomnym,
- 4) które na mocy prawomocnego wyroku sądowego nabyły prawo do najmu socjalnego,
- 5) które opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 2.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Burmistrza.

3. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5 zamiana lokali następuje na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie oraz gdy na zamianę wyrażają zgodę wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały w tych lokalach za zgodą wynajmującego te lokale.

5. Odmowa zgody na dokonanie dobrowolnej zamiany następuje w przypadkach:

- 1) gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, np. gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany nastąpi nadmierne zagęszczenie,
- 2) gdy którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą czynszu i należności za lokal z zastrzeżeniem ust. 6,
- 3) gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

6. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wynajmujący może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.

7. Na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę jego lokalu na inny wolny lokal z tego zasobu, jeżeli w wyniku tej zamiany Gmina odzyska lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

8. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego lokalu, Wynajmujący może zawrzeć z nim nową umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

§ 9. Gminie przysługuje prawo dokonania zamiany lokalu znajdujących się w zasobie na inny wolny lokal w zasobie w przypadku, gdy:

1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:

- a) najemca zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy,
- b) najemca dokonuje dewastacji lokalu,

2) w wyniku zamiany uzyska samodzielny lokal.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składa w terminie do 31 grudnia wnioski o najem lokalu w Urzędzie Miasta Przeworska.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) dane wnioskodawcy: nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) dane osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy: imię i nazwisko, rok urodzenia, pokrewieństwo,
- 3) informację na temat dotychczas zajmowanego mieszkania: liczba pomieszczeń, metraż, lokalizacja, standard mieszkania,

4) deklarację o wysokości dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku wraz z załącznikami potwierdzającymi wysokość dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z art. 21 b ustawy,

5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wnioskodawcy.

3. Wstępnej weryfikacji wniosków pod względem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, dokonuje Burmistrz.

4. Nie podlegają weryfikacji wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, które zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub w części w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku.

5. Burmistrz może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

6. Burmistrz może zlecić Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Przeworsku przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych zawartych we wniosku o wynajęcie lokalu.

§ 11. 1. Przed umieszczeniem wnioskodawców na projekcie listy oczekujących na przydział mieszkania, najem socjalny i zamianę lokalu, każdy wniosek zostanie poddany weryfikacji przez organ opiniodawczy w sprawach najmu, jakim jest Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Burmistrza Miasta Przeworska.

Do zadań Komisji należy:

1) opiniowanie wniosków o przydział lokali mieszkalnych, zawarcie najmu socjalnego lokalu oraz zamian,

2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

2. Komisja Mieszkaniowa w terminie do dnia 31 stycznia przedstawia Burmistrzowi Projekt listy. Projekt zostaje wywieszony na okres 14 dni w Urzędzie Miasta Przeworska. W tym czasie Burmistrz przyjmuje pisemne uwagi i zastrzeżenia do projektu.

3. Burmistrz po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców i upływie terminu, o którym mowa wyżej, podaje w terminie do dnia 31 marca listę osób uprawnionych do wynajmu mieszkań na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i zamiany.

4. Lista zostaje podana do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Przeworska na okres 14 dni.

5. Kolejność zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najem socjalny następuje według kolejności umieszczania na liście i uzależniona jest od normy powierzchniowej lokalu przekazanego do dyspozycji Burmistrza w wyniku zwolnienia przez dotychczasowego najemcę.
6. Warunki mieszkaniowe i dochodowe osób umieszczonych na liście oczekujących na przydział mieszkania będą ponownie zweryfikowane przed zawarciem umowy najmu. Jeśli osoba, nie będzie spełniała kryteriów na podstawie, których została zakwalifikowana do przyznania lokalu z zasobu gminy, zostanie skreślona z listy oczekujących na przydział mieszkania.
7. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu zainteresowany zobowiązany jest do podania pisemnie powodu odmowy.
8. Dwukrotna odmowa przyjęcia proponowanego lokalu traktowana będzie jako rezygnacja wnioskodawcy z wynajęcia lokalu, a jego wniosek uznany zostanie jako ostatecznie załatwiony.
9. W przypadku wskazania przez gminę lokalu mieszkalnego osobie znajdującej się na liście przydziału mieszkań, gmina jest zobowiązana przygotować lokal do stanu używalności zgodnie z ustawą.
10. W miarę możliwości i uzasadnionych potrzeb Gmina może dokonywać przebudowy lokali mieszkalnych, poprzez zwiększenie lub zmniejszenie ich powierzchni użytkowej, o ile nie naruszy to praw osób trzecich.
11. Lokale na najem socjalny wynajmowane będą według następujących zasad:
 - 1) umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony do 2 lat,
 - 2) umowę najmu socjalnego lokalu, w okresie związania stron tą umową, można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy,
 - 3) osoba ubiegająca się o przedłużenie obowiązującej strony umowy najmu socjalnego lokalu nie może posiadać zadłużenia w opłatach czynszowych.
12. W sytuacji, gdy osoba ubiegająca się o przedłużenie obowiązującej umowy najmu socjalnego lokalu posiada zadłużenie w wysokości nieprzekraczającej rocznych opłat z tytułu czynszu i opłat wraz z mediami, istnieje możliwość przedłużenia umowy na okres nieprzekraczający jednego roku pod warunkiem:
 - 1) dostarczenie porozumienia zawartego z zarządcą budynku, w którym zawarta by była treść, że przed podpisaniem umowy zostanie wpłacone 50% zadłużenia bez odsetek, a pozostała część zostanie rozłożona na 12 miesięcznych rat, tj. na okres zawarcia umowy,

2) jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy już wcześniej miała podpisane takie porozumienie i nie wywiązała się z warunków porozumienia, umowa najmu socjalnego lokalu nie zostanie jej przedłużona.

13. W przypadku niespełnienia kryteriów dochodowych umożliwiających zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu przez dotychczasowych najemców lokali socjalnych, którzy w momencie wynajmowania lokalu spełniali kryteria stawiane takim najemcom mogą zostać wezwani do opuszczenia i wydania lokalu Gminie Przeworsk. W przypadku niezastosowania się do wezwania Gmina lub upoważniony administrator wystąpi na drogę postępowania sądowego o odzyskanie lokalu.

14. Gmina w razie zaistnienia takiej potrzeby może wystąpić z wnioskiem do Zarządcy nieruchomości o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego w pomieszczenie tymczasowe. Na wniosek Gminy Zarządca może cofnąć nadany wcześniej status lokalu tymczasowego i przywrócić status lokalu mieszkalnego.

15. Umowa najmu na pomieszczenie tymczasowe zawierana będzie na czas określony 1 roku.

Rozdział 7.

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

§ 12. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, może być przyznany ten lokal na podstawie umowy najmu, jeżeli:

- 1) spełniają warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) nie występuje zaległość w opłacaniu czynszu oraz innych opłat,
- 4) wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 8.

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

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

Rozdział 9.

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

§ 14. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zmianami) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zmianami).

Przewodniczący

Rady Miasta Przeworska

Tomasz Majba