

Projekt

z dnia 14 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA**

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 i 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 jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miejska Skoczowa uchwala:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów.

§ 2. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy są oddawane w najem osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkującym na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
2. Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Skoczów.

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

§ 4. O najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony mogą się ubiegać osoby, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza

- 1) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Obniżki czynszu mogą być udzielone najemcom, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku lokalu jednoizbowego od przyjętej powierzchni odejmuje się 4 m²,
- 2) przebywające w miejscach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) zamieszkujące w budynkach stanowiących własność Gminy przeznaczonych do gruntowego remontu lub rozbiórki.

Rozdział 4.

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

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

- 1) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy naturalnej lub awarii technicznej,
- 2) podlegają wykwaterowaniu z budynków stanowiących własność Gminy przeznaczonych do remontu,
- 3) podlegają wykwaterowaniu z budynków stanowiących własność Gminy przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub z lokali będących przedmiotem socjalnego najmu lokalu,
- 5) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 6) realizują aktywnie indywidualny program wychodzenia z bezdomności.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które zostały wymienione w § 8 ust. pkt 1-6, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 5 pkt 1-2.

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

§ 10. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

§ 11. Zamiana lokalu może nastąpić w sytuacji uzasadnionej względami społecznymi, jak stan zdrowia najemcy lub współlokatora lub w celu poprawy warunków życia.

§ 12. Zamiana lokalu może nastąpić w celu ograniczenia ponoszenia kosztów utrzymania aktualnie najmowanego lokalu i dostosowania do realnych możliwości finansowych najemcy.

§ 13. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymaga zgody Burmistrza Miasta Skoczowa oraz właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

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

§ 14. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego lub osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryteriów dochodowych wskazanych w § 4 niniejszej uchwały,

2) braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu niż zajmowany lokal.

§ 15. W stosunku do osób niespełniających warunków wskazanych w § 14 wynajmujący występuje o dobrowolne wydanie lokalu, a w przypadku odmowy wszczyna postępowanie sądowe.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale rodzinom wielodzietnym lub rodzinom wielopokoleniowym liczącym nie mniej niż 6 osób.

§ 17. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem w drodze zamiany lokali rodzinie liczącej nie mniej niż 6 osób.

Rozdział 8.

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

§ 18. Składanie wniosków:

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu składają wniosek wraz z załącznikami w siedzibie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o. o.
2. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego.
3. Złożone wnioski podlegają weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową w oparciu o obowiązujące kryteria, określone w § 4 lub § 5 oraz § 7 niniejszej uchwały.
4. W przypadku nie spełnienia kryteriów określonych w § 4 lub § 5 i § 7 niniejszej uchwały następuje negatywna kwalifikacja wniosku.
5. Wniosek o najem z mieszkaniowego zasobu gminy powinien być rozpatrzony w okresie 4 miesięcy od daty złożenia wniosku. Po zakończeniu kwalifikacji wniosków, osoby, które złożyły wnioski są informowane o wynikach postępowania kwalifikacyjnego.
6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, a w szczególności w zakresie zmiany adresu zamieszkania, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub finansowej lub zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
7. Po zakończeniu kwalifikacji wniosków Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o. w styczniu następnego roku sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Listę zatwierdza Burmistrz Miasta Skoczowa.
8. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Skoczowie oraz w siedzibie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o. o.,

§ 19. Zawarcie umowy najmu:

1. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu, przed podpisaniem umowy powinna spełniać kryteria określone w § 4 lub w § 5 i w § 7 niniejszej uchwały. Komisja Mieszkaniowa ponownie sprawdza czy wnioskodawca spełnia obowiązujące kryteria i przedstawia propozycje zasiedlenia lokalu do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta Skoczowa,
2. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących, z zastrzeżeniem zasad pierwszeństwa określonych niniejszą uchwałą, przedstawiana jest oferta zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

§ 20. W celu weryfikacji wniosków Burmistrz Miasta Skoczowa powołuje Komisję Mieszkaniową.

§ 21. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznania lokalu poza kolejnością wynikającą z listy oczekujących. Raport powinien zawierać również informację o gospodarowaniu pomieszczeniami tymczasowymi. Raport publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o.

Rozdział 9.

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

§ 22. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 10.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 23. 1. Najemcy, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu. Weryfikacja jest przeprowadzana co 3 lata.

2. Najemca zobowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie.

3. Niezłożenie deklaracji, o której mowa w ust. 2 skutkuje podwyższeniem czynszu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art.21c ust. 5 Ustawy.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 24. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostki samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: 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 (tekst jednolity: Dz. u. z 2020 r. poz.821 z późn. zm.), w tym w szczególności na mieszkania chronione, które będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Skoczowie.

2. Ośrodek Pomocy Społecznej w Skoczowie występuje do Burmistrza Miasta Skoczowa z wnioskiem o przeznaczenie lokalu na realizację zadania, w którym podaje:

- 1) warunki techniczne jakie ma posiadać lokal w szczególności powierzchnię, ilość pomieszczeń, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 2) opis zadania jakie będzie realizowane przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej w lokalu z podaniem okresu jego realizacji.

3. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku przez Burmistrza Miasta Skoczowa lokale przekazywane będą do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Skoczowie na podstawie zawartej umowy.

Rozdział 12.
Postanowienia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Skoczowie.

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