

**UCHWAŁA NR XXXVIII/293/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia 22 lutego 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 1875 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 2016, poz. 1610 ze zm.) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Skokach
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Skoki
- 3) burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Skoki
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury, określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP, „Monitor Polski”
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 6) osobie zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności - należy przez to rozumieć osobę określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

§ 3. Najem lokali na czas nieoznaczony, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 150 % kwoty najniższej emerytury;
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 90 % kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 4. Najem lokali socjalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 100 % kwoty najniższej emerytury;
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 75 % kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 5. Dopuszcza się możliwość zastosowania obniżki czynszu dla lokali oddanych w najem w przypadku, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 60% kwoty najniższej emerytury;
- b) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - 40 % kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 6. Dochód, o którym mowa w § 3, § 4 i § 5 ustala się zgodnie z definicją dochodu określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- b) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m²;
- c) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi;
- d) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 15 m²

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

- a) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- b) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu;
- c) zamieszkują wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności.

§ 9. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają jeden z warunków określonych w § 8 i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

§ 10. 1. Warunkiem 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 jest :

- 1) zachowanie minimalnych powierzchni określonych dla lokalu socjalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany oraz
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

§ 11. 1. O przyjmowaniu wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego decyduje burmistrz poprzez ogłoszenie informacji o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, zawiera między innymi dane dotyczące położenia lokalu, jego powierzchni i stanu technicznego, wskazuje termin i miejsce przyjmowania wniosków oraz określa, co powinien zawierać wniosek o najem lokalu. Ogłoszenie podaje się do publicznej wiadomości na okres 10 dni, poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

§ 12. 1. Wnioski złożone w wyznaczonym terminie podlegają wstępnej weryfikacji przez Burmistrza pod względem formalnym oraz w zakresie spełnienia kryteriów określonych w § 3, § 4 i § 7 uchwały.

2. Po wstępnej weryfikacji Burmistrz przekazuje wnioski do powołanej przez siebie Komisji Mieszkaniowej.

3. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi pracownicy urzędu, pracownicy Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przewodniczący komisji Rady Miejskiej Gminy Skoki.

4. Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem, którzy spełniają warunki formalne do ubiegania się o lokal poprzez przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy.

5. Uniemożliwienie lub brak zgody na przeprowadzenie wizji oznacza niespełnienie kryteriów do ubiegania się o najem lokalu.

§ 13. 1. Po dokonaniu oceny wszystkich złożonych wniosków o najem lokalu, Komisja Mieszkaniowa wskazuje osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu.

2. Po zakończeniu procedury Burmistrz zawiera umowę najmu z osobą uprawnioną.

§ 14. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ten lokal, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) są pełnoletnie i zamieszkiwały z najemcą w lokalu, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- b) nie zalegają ze spłatą zobowiązań za korzystanie z lokalu,
- c) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę a nie spełniają warunków do zawarcia umowy najmu zobowiązane są opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od doręczenia wezwania do opuszczenia lokalu przez wynajmującego.

§ 15. Osoby, które pozostały w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 kodeksu cywilnego, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 2 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

§ 16. Przez osoby o których mowa w § 14 ust.1 i 2 rozumie się małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, wstępnych najemcy, rodzeństwo najemcy i osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§ 17. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony wnioskodawcom, którzy spełniają wymogi określone w niniejszej uchwale a ich gospodarstwo domowe tworzy co najmniej 7 członków.

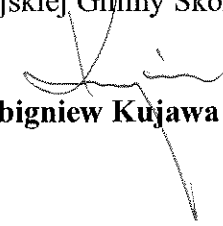
§ 18. Osoby, z którymi rozwiązane zostały umowy najmu lokalu z uwagi na zaległości czynszowe, mogą ponownie wstąpić w stosunek najmu pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia przed dniem wszczęcia postępowania eksmisyjnego.

§ 19. Traci moc uchwała nr XLVI/286/10 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24 czerwca 2010 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki


Zbigniew Kujawa

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosownie zaś do art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Taka uchwała jest aktem prawa miejscowego.

Obowiązująca uchwała Rady Miejskiej Gminy Skoki dnia 24 czerwca 2010 r. nr XLVI/286/10 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Skoki, wymaga doprecyzowania niektórych zapisów i wprowadzenia zmian.

Niniejszy projekt uchwały określa na nowo warunki ubiegania się o wynajem lokalu komunalnego i socjalnego, kryteria dochodowych poprzez podwyższenie progów procentowych, kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego oraz dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

Nowo ustalone zasady wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki są zgodne z polityką mieszkaniową i pozwolą właściwie gospodarować posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ

Tadeusz Klos