

Załącznik do uchwały nr XVII/105/2020

Rady Miejskiej w Jutrosinie

z dnia 20 lutego 2020 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jutrosin

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jutrosin.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 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 Jutrosin;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Jutrosin.
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

Rozdział II

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

§ 3.

1. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieznaczonej- średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka przedstawiona w deklaracji załączonej do wniosku określa się do kwoty:

- a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie liczącym od 2 do 3 osób,
- c) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie liczącym powyżej 3 osób.

2. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu:

- dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu- średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka przedstawiona w deklaracji załączonej do wniosku określa się do kwoty:

- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie liczącym od 2 do 3 osób,
- c) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie liczącym powyżej 3 osób.

§ 4.

Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu zgodnie z art.5 ust. 10 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jutrosin stanowiącego załącznik do uchwały Nr XIII/70/2019 Rady Miejskiej w Jutrosinie z dnia 24.10.2019r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jutrosin na lata 2019-2024.

Rozdział III

Kryteria kwalifikacji wniosków

§ 5.

1. Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony są osoby, które posiadają stałe zameldowanie w Gminie Jutrosin przynajmniej przez okres 3 lat, przed datą

umieszczenia w wykazie i spełniają łącznie następujące kryteria, które powinny zostać spełnione przez wszystkie osoby objęte wnioskiem:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy;
 - 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 3) nie są właścicielami lub współwłaścicielami innego lokalu (nieruchomości mieszkalnej);
 - 4) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1.
2. Uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są osoby, które posiadają stałe zameldowanie w Gminie Jutrosin przynajmniej przez okres 3 lat, przed datą umieszczenia w wykazie i spełniają łącznie następujące kryteria, które powinny zostać spełnione przez wszystkie osoby objęte wnioskiem:
- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy;
 - 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 3) nie są właścicielami lub współwłaścicielami innego lokalu (nieruchomości mieszkalnej);
 - 4) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 2.

Rozdział IV

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

§ 6.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności są:
 - 1) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych, w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w § 3;
 - 2) osoby, które nabyły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
 - 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia;
 - 4) osoby posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, w stosunku do których stwierdzono wystąpienie następującej okoliczności: wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzoną niebieską kartą lub prawomocnym orzeczeniem sądowym;

- 5) osoby, które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały, pod warunkiem, że osoby te przed umieszczeniem w domu dziecka lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy;
- 6) pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które uprzednio miały zawarte umowy najmu socjalnego lokalu, których dochody wzrosły ponad kryterium dochodowe uniemożliwiające przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu i spełniają kryteria określone w § 5 ust.1.

Rozdział V

Zasady zawierania umów najmu socjalnego lokalu

§ 7.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 12 miesięcy.
2. Kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust.2 nie stosuje się w przypadku zawierania umów najmu socjalnego z osobami, o których mowa w § 6 ust.1 pkt.2
3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia kryteria określone w § 5 ust.2.
4. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - 2) lokal zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu.

Rozdział VI

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 8.

Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy: zajmowany lokal jest w stanie technicznym, który zagraża zdrowiu i życiu jego mieszkańców.

Rozdział VII

Wypowiedzenia

§ 9.

1. Wypowiedzenie umów najmu lokalu przez Gminę odbywać się może zgodnie z zasadami określonymi w ustawie.
2. Burmistrz może cofnąć wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowej tylko w przypadku całkowitego uregulowania zaległości czynszowej przed upływem terminu wypowiedzenia.
3. Burmistrz może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności i spełnia kryteria określone w § 5.
4. Burmistrz może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli z osobą tą została podpisana ugoda na spłatę należności w ratach i osoba ta spełnia kryteria określone w § 5.

Rozdział VIII

Warunki dokonywania zamian 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. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:
 - 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
 - 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na lokal znajdujący się w innych zasobach.
5. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział IX

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

§ 11.

1. Najem lokali może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Miasta i Gminy Jutrosin przez osobę zainteresowaną.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
 - imię i nazwisko;
 - miejsce aktualnego zamieszkania;
 - stan rodziny (stopień pokrewieństwa, wiek);
 - określenie obecnych warunków lokalowych;
 - dokumenty, o których mowa w art. 21b ustawy.
3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawi się wolne mieszkanie.

§ 12.

1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może liczyć od 3 do 5 osób.
3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta i Gminy Jutrosin w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinni wchodzić:
 - 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
 - 2) przedstawiciel Urzędu Miasta Gminy Jutrosin zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
 - 3) radni lub przedstawiciele Samorządu Mieszkańców.
4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) zakwalifikowanie złożonych wniosków osób do wpisania na listę oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego;
 - 2) ustalenie i uaktualnienie wykazów osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego;
 - 3) ustalenie i uaktualnienie wykazów osób oczekujących na zmianę lokalu mieszkalnego;
 - 4) ustalenie adaptacji pomieszczeń na cele mieszkaniowe;

- 5) przeprowadzenie, w miarę potrzeb wizji lokalnych celem sprawdzenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób składających wnioski o przydział lokali lub zamianę;
 - 6) przeprowadzanie, w miarę potrzeb rozmów indywidualnych z osobami ubiegającymi się o umieszczenia na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub zamianę;
5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach.
6. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

Rozdział X

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

§ 13.

1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały w tym lokalu, jeżeli w chwili opuszczenia lokalu lub śmierci najemcy, stale zamieszkiwały z tym najemcą w lokalu przez okres co najmniej 3 ostatnich lat, po spełnieniu przez te osoby kryteriów określonych w § 5. Kryteria te, muszą być spełnione przez wszystkie osoby, które wraz z wnioskodawcą mają zamieszkać w lokalu zajmowanym dotychczas bez tytułu prawnego.
2. Gmina może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami wymienionymi w ust. 1, gdy lokal był zadłużony, a osoby te całkowicie spłaciły zadłużenie wobec Gminy lub zawarły z Gminą ugodę na spłatę zaległości w ratach.
3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.
4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział XI

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

§ 14.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości 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, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu.
3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział XII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 15.

1. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawany jest w najem osobie widniejącej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na najem socjalny lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa na rzecz osób tworzących gospodarstwo domowe wieloosobowe składające się z co najmniej 5 członków.
2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², o ile nie są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw wieloosobowych spełniających warunki określone w ust.1, mogą być oddane w najem w drodze przetargu.

Rozdział XIII

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy.

§ 16.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Mieszkania mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jutrosinie, zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zaakceptowany przez Burmistrza.

Rozdział XIV

Przepisy końcowe

§ 17.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.