

Projekt

z dnia 12 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA**

z dnia 24 marca 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 oraz lokali wynajmowanych od innych właścicieli w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Skoczów.

§ 2. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy są oddawane w najem osobom o niskich dochodach prowadzącym gospodarstwo domowe i nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 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. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć osobę samodzielnie ubiegającą się o lokal lub osoby wspólnie zamieszkujące i gospodarujące ubiegające się o lokal,
3. miesięcznym dochodzie – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia społeczne. Do dochodu nie wlicza się alimentów płaconych na dzieci nie przebywające w gospodarstwie domowym,
4. średnim miesięcznym dochodzie – należy przez to rozumieć łączny dochód z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób gospodarstwa domowego ubiegających się o lokal,
5. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
6. członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Skoczów z zamiarem stałego pobytu,
7. niepełnosprawności – należy przez to rozumieć znaczny stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.),
8. indywidualnym programie wychodzenia z bezdomności – należy przez to rozumieć program opracowany na podstawie art. 49 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.)

§ 4.1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów mogą być przeznaczone na mieszkania chronione. Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań 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.),

3. Lokale przekazywane będą do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na podstawie zawartej umowy.

Rozdział 2.

Kryteria dochodowe uprawniające do oddania w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. Kryterium dochodowe w przypadku ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony uznaje się za spełnione wówczas, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 120% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 6. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

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

Rozdział 4.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy naturalnej lub awarii technicznej,
- 2) podlegają wykwaterowaniu z budynków własności gminy przeznaczonych do remontu,
- 3) podlegają wykwaterowaniu z budynków własności 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) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu,
- 7) realizują aktywnie indywidualny program wychodzenia z bezdomności.

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

§ 9. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

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

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

§ 12. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami lokali w innych zasobach wymaga zgody Burmistrza Miasta Skoczowa oraz wynajmującego lokal z innych zasobów.

Rozdział 6.

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

§ 13. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Gmina może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych zawierać umowy najmu z osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, zamieszkującymi z najemcą przed jego śmiercią w przedmiotowym lokalu co najmniej 5 lat.

§ 14. W stosunku do osób nieuprawnionych do zawarcia umowy najmu 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

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

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

§ 17. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane za zapłatą czynszu wolnego w przypadku gdy nie zostały wynajęte w oparciu o kryteria z § 15 i § 16.

§ 18. Najemca lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² wynajmowanego za zapłatą czynszu wolnego wyłaniany jest w drodze przetargu.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków

§ 19. Składanie wniosków:

- 1) Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek wraz z załącznikami w siedzibie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o. o. ,
- 2) Wnioskodawca obowiązany jest do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) Złożone wnioski podlegają weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową w oparciu o obowiązujące kryteria, określone w § 5, § 6 oraz § 7,
- 4) W przypadku nie spełnienia kryterium określonego w § 5 i kryterium określonego w § 7 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) Po zakończeniu kwalifikacji wniosków Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o. w styczniu następnego roku sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Listę zatwierdza Burmistrz Miasta Skoczowa,
- 7) Wnioskodawcy ubiegający się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązani są corocznie w nieprzekraczalnym terminie do 30 listopada bieżącego roku złożyć w siedzibie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o. o. zaświadczenie o wysokości dochodów za okres ostatnich 3 miesięcy tj. od sierpnia do października,
- 8) Niedostarczenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 7 spowoduje skreślenie osoby z listy,

- 9) Przekroczenie kryterium dochodowego określonego w § 5 spowoduje skreślenie osoby z listy,
- 10) Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz w siedzibie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o. o,
- 11) Wnioskodawca zobowiązany jest do bieżącego uzupełniania wniosku o zmianach mających wpływ na realizację wniosku,
- 12) Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędną do zawarcia umowy najmu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 20. Zawarcie umowy najmu:

- 1) Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu, przed podpisaniem umowy powinna spełniać kryteria określone w § 5 lub w § 6 i w § 7. Komisja Mieszkaniowa ponownie sprawdza czy wnioskodawca spełnia obowiązujące kryteria i przedstawia propozycje zasiedlenia lokalu do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta Skoczowa,
- 2) Osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu, przedstawiana jest oferta najmu lokalu,
- 3) Brak odpowiedzi pisemnej na przedstawioną ofertę w terminie podanym w tej ofercie lub odrzucenie oferty powoduje skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 21. 1. Wynajmujący może na wniosek najemcy lokalu, z którym została zawarta umowa na czas nieoznaczony i posiadający niski dochód zastosować obniżkę czynszu,

2. Obniżki czynszu mogą być udzielone najemcom, których średni dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 100 % najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego i kwoty 75 % najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego.

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

§ 23. 1. Budynek w którym znajduje się lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać kryteria określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

2. Wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej wynikające z rodzaju i stopnia niepełnosprawności.

Rozdział 9.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 24. 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 10.

Postanowienia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

§ 26. Traci moc Uchwała Nr XIII/106/2015 Rady Miejskiej z dnia 20 października 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów.

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

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

357/2021
RADCA PRAWNY
IZABELA GÓRNY
KT 3483

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów

Zmiana uchwały podyktowana jest nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami) w tym likwidacji pojęcia „lokale socjalne” i wprowadzenie w zamian do ustawy pojęcia „najem socjalny”, co umożliwia gminom wynajmowanie lokali pod najem socjalny w budynkach komunalnych bez ograniczenia. W związku z powyższym wymagane jest dostosowanie zapisów uchwały do znowelizowanej ustawy.

BURMISTRZ

Mirosław Sitko