

Projekt

z dnia 27 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/337/2021 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 i art. 21 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 2023 r. poz. 725)

Rada Miejska Skoczowa uchwała:

§ 1. W Uchwale Nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 otrzymuje brzmienie: Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy są oddawane w najem:

1) osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkującym na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale,

2) osobom, które złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu po przeprowadzeniu remontu, na zasadach określonych w Rozdziale 11a.

2) w § 24 ust. 1 słowa „mieszkania chronione” zastępuje się słowami „mieszkania treningowe lub wspomagane”,

3) po Rozdziale 11 dodaje się Rozdział 11a o treści:

Rozdział 11a.

Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę

§ 24a. 1. Wolne lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, a które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie § 4, § 5 lub § 7 mogą być oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Lista lokali przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy podawana jest na bieżąco do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Skoczowa, po uprzednim zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta Skoczowa.

§ 24b. 1. Umowa najmu lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę może zostać zawarta z osobą spełniającą łącznie kryteria:

1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 150% najniższej emerytury lecz nie przekracza 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym nie przekracza 450% najniższej emerytury,

2) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 100% najniższej emerytury lecz nie przekracza 260% najniższej emerytury w gospodarstwie

wieloosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji nie przekracza 370% najniższej emerytury,

3) której nie przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa do budynku mieszkalnego jednorodzinnego znajdującego się na terenie Gminy Skoczów,

4) która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu wchodzącego w skład zasobu komunalnego Gminy Skoczów,

5) która nie posiada zaległych zobowiązań finansowych z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu komunalnego Gminy Skoczów lub lokalu użytkowego będącego własnością Gminy Skoczów lub Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o., bezumownego zajmowania lokalu wchodzącego w skład zasobu komunalnego Gminy Skoczów lub lokalu użytkowego będącego własnością Gminy Skoczów lub Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. lub roszczenia regresowego.

3. Wysokość dochodu określa się na podstawie informacji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz zaświadczeń o wysokości dochodu osiągniętego w roku poprzedzającym złożenie wniosku wydanego przez właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku- stanowiących załączniki do wniosku.

4. W informacji o wysokości dochodów uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę może we wniosku wskazać nie więcej niż dwa adresy lokali mieszkalnych z listy, o której mowa w ust. 2. W przypadku wskazania więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, do rozpatrzenia wniosku zostaną wzięte pod uwagę dwa pierwsze kolejne wskazane lokale. Wybór lokalu przez wnioskodawcę nie może powodować przekroczenia minimalnego kryterium powierzchniowego, określonego w art. 22 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 24c. 1. W przypadku zainteresowania najmem jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy o remont lokalu decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku.

2. Kryteria punktowe:

1) powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:

- do 10 m² -2 punkt,

- powyżej 10 m²- 1 punkt

2) liczba osób zamieszkujących w obecnie zajmowanym lokalu - 1 punkt za każdą osobę, a w przypadku osoby posiadającej orzeczenie o niepełnosprawności wydane przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności- 2 punkty za każdą osobę,

3) okres zamieszkiwania na terenie Gminy Skoczów wnioskodawcy:

- do 5 lat - 1 punkt,

- powyżej 5 lat - 2 punkty,

4) oczekiwanie na przydział lokalu z zasobu komunalnego Gminy Skoczów, po zakwalifikowaniu się na listę na podstawie niniejszej Uchwały- 5 punktów,

3. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilku Wnioskodawców, w pierwszej kolejności decyduje czy wnioskodawca znajduje się na liście oczekujących na przydział lokalu z zasobu komunalnego Gminy Skoczów, a następnie kolejność złożenia wniosków.

§ 24d. 1. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna według liczby uzyskanych punktów osoba.

2. Zasady wykonywania prac remontowych lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa umowa o remont lokalu mieszkalnego, która zawarta zostanie pomiędzy wykonującym remont, a Skoczowskim Przedsiębiorstwem Komunalnym sp. z o.o.

3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego po zakończonym remoncie, zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.

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

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów

Mając na uwadze działania poprawiające wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przedkładam projekt uchwały o zmianę Uchwały nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2021 roku. Wolne lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, które z uwagi na stan techniczny wymagałyby przeprowadzenia generalnego remontu oddać w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

Zgodnie z zapisami w projekcie uchwały umowę najmu lokalu oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu mogłaby być zawarta z osobami spełniającymi kryteria dochodowe (§24b), które nie pozwalają na zakwalifikowanie się na listę osób oczekujących z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów. W przypadku zainteresowania najmem jednego lokalu przez kilka osób, wprowadzono dodatkowo kryterium punktowe (§24c).

W latach 2023 -2024 złożono 78 wniosków o zakwalifikowanie się na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. W tym 32 wniosków zostało rozpatrzonych pozytywnie, 38 wniosków zostało rozpatrzonych negatywnie (przekroczone dochody lub zamieszkiwanie poza terenem gminy), a 8 wniosków nie zostało rozpatrzonych (brak kontaktu z wnioskodawcami). W Gminie Skoczów zamieszkuje duża grupa osób nieposiadających zdolności kredytowych pozwalających na nabycie własnej nieruchomości, których wnioski zostały rozpatrzone negatywnie. Wyrazili oni chęć podpisania umowy najmu na lokal oddany w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

BURMISTRZ

Rajmund Dedio