

Uchwała Nr XXXVIII/488/18
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 11 maja 2018 roku.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Gostyń

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. 2017 r. poz. 1875 z późn. 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. 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostyń osobom, zamieszkującym na terenie gminy Gostyń, nie mającym zaspokojonych potrzeb 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 (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikacie prezesa ZUS obowiązująca w dniu złożenia wniosku o najem lokalu;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 180, z późn. zm.);
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Gostyń oraz administratora uprawnionego do działania w imieniu Gminy Gostyń;
- 5) wykazie osób na lokal mieszkalny - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu mieszkalnego w ramach zamiany z urzędu;
- 6) wykazie osób na lokal socjalny - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

ROZDZIAŁ II

Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 3. Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawarte z osobami, które spełniają poniższe kryteria:

- 1) zamieszkują na terenie gminy Gostyń;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 7 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, lub zamieszkują samotnie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 15 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu;
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:

- 1) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła, a dochody które osiągają uprawniają do otrzymania lokalu mieszkalnego,
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub standardzie, pod warunkiem braku zaległości czynszowych i w opłatach eksploatacyjnych.

§ 5. Osoby ubiegające się o lokale mieszkalne bądź o zamianę lokalu mieszkalnego, a zamieszkujące w lokalach socjalnych lub lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gostyń, nie mogą posiadać zaległości w opłatach za czynsz i w opłatach eksploatacyjnych za zajmowany lokal.

§ 6. Umieszczenie danej osoby w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie jest równoznaczne z zawarciem umowy najmu.

ROZDZIAŁ III

Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokalu socjalnego

§ 7. Umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawarte z osobami, które spełniają poniższe kryteria:

- 1) zamieszkują na terenie gminy Gostyń;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, lub

zamieszkuje samotnie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu;

3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym lub 70% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadającym się na stały pobyt ludzi;
- 2) osobom, które są pełnoletnimi wychowankami opuszczającymi rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a które przed umieszczeniem w w/w placówkach zamieszkiwały na terenie gminy Gostyń;
- 3) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie z zastosowaniem procedury Niebieskiej Karty lub osobom przebywającym w ośrodkach interwencji kryzysowej.

2. W sytuacji kiedy o lokal socjalny ubiega się osoba pozostająca w ośrodku interwencji kryzysowej lub posiadająca status przejściowy, wymóg określony w § 7 pkt. 2 nie będzie brany pod uwagę.

3. Najemcami lokali socjalnych mogą być również osoby bezdomne, które zrealizowały indywidualny program wychodzenia z bezdomności przebywając w schroniskach dla bezdomnych i spełniające wymogi dochodowe określone w § 7 pkt. 3.

4. W przypadku uszkodzenia budynku mieszkalnego uniemożliwiającego zamieszkanie wskutek działania niekorzystnych zjawisk atmosferycznych bądź innych przyczyn niezależnych od właściciela nieruchomości, Burmistrz może przyznać lokal socjalny bez weryfikacji dochodu z gospodarstwa domowego.

5. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony.

6. W przypadku niespełnienia warunków uchwały w chwili skierowania do zawarcia umowy najmu, osoba taka zostaje skreślona z wykazu określonego w § 16 ust 4.

7.1. Odstępuje się od wypowiedzenia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w stosunku do osób posiadających zaległości czynszowe, tylko w przypadku całkowitego ich uregulowania, najpóźniej do czasu uzyskania prawomocnego wyroku sądowego o zasądzeniu zaległych należności;

2. W celu spłaty zadłużenia możliwe jest podpisanie porozumienia o rozłożeniu spłaty w miesięcznych ratach bądź odpracowanie w postaci wykonywania nieodpłatnej pracy na rzecz gminy Gostyń.

§ 9. W sprawach związanych w pomieszczeniami tymczasowymi, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały w zakresie lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ IV

Kryterium oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, a których gospodarstwo domowe tworzy co najmniej 7 osób.

ROZDZIAŁ V

Zastosowanie obniżek czynszu

§11. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, o ile dochód nie będzie przekraczać kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80% w gospodarstwie wieloosobowym.

§12. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki ustalonej stawki czynszu według tabeli:

| Wysokość obniżki | Gospodarstwa wieloosobowe | Gospodarstwa jednoosobowe |
|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 20% | do 60% najniższej emerytury | do 80% najniższej emerytury |
| 10% | od 61% do 80% najniższej emerytury | od 81% do 100% najniższej emerytury |

Tabela nr 1. Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikających z wysokości dochodu.

§13.1. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu nie może posiadać zaległości w opłatach za używanie lokalu, z wyłączeniem sytuacji, gdy na bieżąco realizuje porozumienie zawarte z wynajmującym w sprawie spłaty zaległości w ratach.

2. Niedochowanie warunków porozumienia jest równoznaczne z pozbawieniem najemcy udzielonej obniżki czynszu, a najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed udzielenia obniżki.

§14. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić zaświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

§15. Wnioski o obniżkę czynszu, składa się wynajmującemu.

ROZDZIAŁ VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§16.1. Załatwianie spraw najmu lokalu rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu wraz z zaświadczeniem o uzyskanych dochodach z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Wyznacza się w danym roku dwa terminy składania wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) od 1 do 30 kwietnia;
- 2) od 1 do 31 października.

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostyń zobowiązany jest wynajmujący.

3. Ustalenie osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale następuje w formie wykazów sporządzonych raz na pół roku.

4. Sporządza się oddzielny wykaz:

- 1) osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny;
- 2) osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal socjalny;

5. Wykazy sporządzane są chronologicznie według daty złożenia wniosku i zawierają: imię i nazwisko, ilość osób w rodzinie.

6. Wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy są jawne, a społeczną kontrolę zapewnia Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która opiniuje wnioski osób ubiegających się o ujęcie na wykazie określonym w ust. 4.

7. Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołuje Burmistrz Gostynia. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie pobierają diet za udział w posiedzeniach.

8. Osoby, których wnioski zostaną pozytywnie zaopiniowane umieszczone zostaną w stosownym wykazie do momentu zawarcia umowy, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy.

9. Ostateczny wykaz osób określony w ust. 4 ustala i zatwierdza Burmistrz Gostynia.

10. Zatwierdzony wykaz podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gostyniu przez okres 14 dni. W wykazie tym należy podać informację o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

11. Warunki określone w niniejszej uchwale muszą być spełnione przed zawarciem umowy najmu lokalu.

12. Dwa razy w roku dokonuje się weryfikacji wniosków osób ujętych w wykazach:

- 1) weryfikacja polega na wypełnieniu przez wnioskodawcę ponownego wniosku, który zawiera niezbędne dane w celu wydania opinii przez Społeczną Komisję Mieszkańców;
- 2) w przypadku nie spełnienia warunków uchwały osoba ujęta w wykazie zostaje skreślona z tego wykazu;
- 3) o skreśleniu z wykazu określonego w ust. 4 wnioskodawcę informuje się pisemnie z podaniem przyczyny skreślenia.

ROZDZIAŁ VII

Zamiana lokali

§17.1. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

2. Wynajmujący nie wyraża zgody na zamianę lokali w przypadku, gdy osoba zajmująca mieszkanie posiada zadłużenie czynszowe lub jest zagrożona eksmisją.

3. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

4. Lokale socjalne nie podlegają zamianie z wyjątkiem zamian dokonanych przez wynajmującego.

5. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyska samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większej powierzchni pokoi.

6. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu najemcy, który po jego opuszczeniu zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny.

7. W przypadku zamiany lokali między najemcami zamieszkującymi w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy Gostyń a najemcami zamieszkującymi w innych zasobach wymagana jest zgoda zarządców. Zamiana może nastąpić pod warunkiem, że w wyniku zamiany na 1 osobę przypada nie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

8. Wynajmujący może dokonać zamiany gdy powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub z jego możliwości opłacania czynszu najmu, pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy Gostyń.

ROZDZIAŁ VIII

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

§18.1. W razie śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostyń, w stosunek najmu wstępują osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, na zasadach określonych w tym przepisie.

2. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta z byłym współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

3. Osoby nie wymienione w ustawie, a pozostające w lokalu po śmierci głównego najemcy i nie posiadające tytułu prawnego mają obowiązek złożyć wnioski o najem lokalu. Wnioski tych osób kwalifikowane będą zgodnie z kryteriami określonymi w uchwale. W stosunku do osób, które nie spełniają kryteriów najmu także osób, które nie złożyły wniosku, a dalej zamieszkują w lokalu wszczyna się postępowanie eksmisyjne.

ROZDZIAŁ IX

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§19. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostyń mogą ubiegać się o poprawę warunków zamieszkiwania. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie nadaje się na stały pobyt ludzi.

ROZDZIAŁ X

Postanowienia końcowe

§20.1. Zajęcie lokalu mieszkalnego, socjalnego, pomieszczenia tymczasowego, lokalu zamiennego następuje przez najemcę w terminie wymienionym w umowie najmu.

2. W przypadku niedotrzymania terminu wskazanego w umowie, traci ona ważność, a osoba wymieniona w niej jako najemca traci uprawnienia do lokalu i tym samym zostaje skreślona z wykazu, o których mowa w §16 ust.4.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynajmujący może wyrazić zgodę na przedłużenie w umowie terminu zajęcia lokalu, określonego w ust. 1.

§21. Uchwalony Program Rewitalizacji dla miasta Gostynia, nie przewiduje ingerencji w ustalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostyń. Przyjęte w Programie Rewitalizacji dla miasta Gostynia działania nie powodują wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych

efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń.

§22. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/436/13 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostyń.

§23. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§24. Uchwała wchodzi w życie po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, z mocą obowiązującą od 1 lipca 2018 roku.

Przewodniczący Rady

/-/ Mirosław Żywicki

UZASADNIENIE
do Uchwały nr XXXVIII/488/18
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 11 maja 2018r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy Gostyń

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina ma bezpośrednio zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dostarczać lokale socjalne i zamienne a także pomieszczenia tymczasowe.

Proponowane zmiany zasad wynajmowania lokali stwarzają szanse racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy. Projekt uchwały uzyskał również pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Przewodniczący Rady

/-/ Mirosław Żywicki