

UCHWAŁA Nr XXVIII/213/2021

**Rady Miasta Krasnystaw
z dnia 15 kwietnia 2021 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Krasnystaw**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 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 (Dz.U. z 2020 r. poz.611) – Rada Miasta Krasnystaw uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr V/24/2015 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw (Dz. Urz. 2015 r. poz. 1178).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krasnegostawu.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA



Janusz Rzepka

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta
Krasnystaw**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne
§1**

1. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Krasnystaw.
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Krasnegostawu.
- 3) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Krasnystaw.
- 4) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe).
- 6) dochodzie członków gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, stosownie do postanowień art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021r. poz. 291 z późn. zm.).

§ 2

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw.
2. Najem, o którym mowa w ust. 1 obejmuje najem na czas nieoznaczony i najem socjalny.

§ 3

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta są przeznaczane na:
 - 1) najem socjalny;
 - 2) najem na czas nieoznaczony;
 - 3) lokale zamienne;
 - 4) pomieszczenia tymczasowe.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Krasnystaw wynajmowane są na rzecz członków wspólnoty samorządowej Miasta.

Rozdział 2

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

§ 4

Do wyliczenia dochodu zastosowanie mają zasady stanowiące podstawę obliczenia dodatku mieszkaniowego, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

§ 5

O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony może ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6

O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu może ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 7

Dochód określony w § 5 i § 6 przed zawarciem umowy najmu podlega ponownej weryfikacji za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie przez Miasto Krasnystaw oferty najmu lokalu wnioskodawcy.

§ 8

1. Na wniosek najemcy lokalu, który ma zawartą umowę na czas nieoznaczony wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.
2. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:
 - 1) średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nieprzekraczającej:
 - a) 50% najniższej emerytury – wysokość obniżki 20%,
 - b) 75% najniższej emerytury – wysokość obniżki 10%.
 - 2) średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nieprzekraczającej:
 - a) 100 % najniższej emerytury – wysokość obniżki 20 %,
 - b) 125 % najniższej emerytury – wysokość obniżki 10 %.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9

Za złe warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. Zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m².
2. Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności.

Rozdział 4

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

§ 10

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem na czas nieoznaczony lokalu lub najem socjalny lokalu przysługuje wnioskodawcom, którzy zgromadzą najwyższą liczbę punktów.
2. Punkty przyznawane są według aktualnej sytuacji socjalno-mieszkaniowej osoby ubiegającej się o wynajem lokalu i przyznawane są za:
 - 1) utratę mieszkania (bezdomność) – 80 pkt;
 - 2) zajmowanie pomieszczenia o funkcji innej niż mieszkalna (piwnica, suterena, budynek gospodarczy) – 60 pkt;
 - 3) stan techniczny budynku:
 - a) zawilgocony – 5 pkt;
 - b) zagrzybiony – 30 pkt;
 - c) brak wody – 15 pkt;
 - d) brak wc w budynku – 15 pkt;
 - e) brak kanalizacji – 20 pkt;
 - f) brak łazienki – 15 pkt;
 - g) wc jest poza lokalem – 10 pkt;
 - h) brak możliwości ogrzewania stałym i bezpiecznym źródłem ciepła – 60 pkt;
 - i) wnęka kuchenna w pokoju, przedpokoju – 5 pkt;
 - j) brak kuchni – 15 pkt;
 - 4) wnioskodawca i jego rodzina mieszkają w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę wynosi:
 - a) poniżej 3 m² – 30 pkt;
 - b) od 3 do 4 m² – 20 pkt;
 - c) od 4 do 5 m² – 10 pkt;
 - 5) warunki społeczne rodziny:
 - a) rodzina wnioskodawcy zamieszkuje wspólnie z innymi osobami – 15 pkt;
 - b) osoba samotna – 5 pkt;
 - c) jedno lub dwoje dzieci w rodzinie – po 10 pkt za każde z nich;

- d) troje i więcej dzieci w rodzinie – po 20 pkt za każde z nich;
- 6) warunki zdrowotne rodziny:
 - a) trwałe kalectwo uniemożliwiające samodzielne poruszanie się – 20 pkt;
 - b) długotrwała ciężka choroba wymagająca stałej opieki chorego – 15 pkt;
 - c) wychowywanie dzieci wymagającej specjalnej troski – 15 pkt;
 - d) alkoholizm, narkomania itp. w środowisku zamieszkiwania – 10 pkt;
- 7) za każdy rok oczekiwania na lokal (za każdy pełny rok od chwili złożenia wniosku) – 4 pkt.

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.

§ 11

1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta lub pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, a osobami zajmującymi lokale mieszkalne w innych zasobach.
3. Lokal mieszkalny można zamienić:
 - 1) bezpośrednio z wynajmującym – zawierając umowę najmu lokalu, zostawiając w zamian wynajmującemu lokal dotychczas zajmowany;
 - 2) bezpośrednio pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta za zgodą Burmistrza.

§ 12

Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali przez najemców jest niezaleganie z zapłatą czynszu i innych opłat.

Rozdział 6

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

§ 13

Wszystkie osoby ubiegające się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zobowiązane są do złożenia:

1. pisemnego wniosku,
2. deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość tych dochodów
3. oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
4. oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.

§ 14

1. Wnioski o zawarcie umów o najem na czas nieoznaczony i najem socjalny rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.
2. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu w przypadkach określonych niniejszą uchwałą powoływana jest Komisja Mieszkaniowa.
3. Komisję powołuje Rada Miasta na wniosek Burmistrza spośród osób delegowanych przez:
 - właściwe Komisje Rady Miasta,
 - Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krasnymstawie,
 - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Krasnymstawie.
4. Przewodniczący Rady Miasta występuje do właściwych Komisji Rady Miasta, organizacji i instytucji wymienionych w ust.3 o wytypowanie przedstawicieli do składu Komisji.
5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu,
 - 2) badanie kompletności dokumentów dołączonych do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu,
 - 3) sporządzanie projektów list osób, oczekujących na zawarcie umowy o najem lokalu wraz ze zliczaniem liczby punktów decydujących o kolejności na liście i ustalanie na podstawie dokumentacji wysokości dochodów wnioskodawców,
 - 4) weryfikacja warunków mieszkaniowych u osób ubiegających się o najem,
 - 5) opiniowanie wniosku o zamianę lokali pod względem kryterium dopuszczalności zamiany.

§ 15

1. W oparciu o złożone wnioski raz na dwa lata, do końca czerwca tworzony jest wykaz osób oczekujących na zawarcie umowy najmu. Wykaz podlega aktualizacji na podstawie wniosków składanych w terminie od 2 stycznia do 31 marca danego roku oraz na podstawie orzeczeń sądowych, w których przyznano prawo do najmu socjalnego.
2. Dopuszcza się możliwość tworzenia wykazu w terminie innym niż określony w ust 1.
3. Osobne wykazy dotyczą osób oczekujących na najem na czas nieoznaczony lokalu i osób oczekujących na najem socjalny lokalu.
4. Wnioski osób, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale podlegają ocenie zgodnie z § 10 ust. 2 uchwały.
5. Wykazy osób oczekujących na zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu zawierają imiona i nazwiska wnioskodawców umieszczone w kolejności zgodnej z liczbą przyznanych punktów.

§ 16

1. Umowy najmu lokalu zawiera się z zachowaniem pierwszeństwa wynikającego z wpisów na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu.
2. Umowę najmu lokalu zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania, nie później jednak niż w terminie do 30 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie

zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

Rozdział 7

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

§ 17

Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do wydania go w terminie 1 miesiąca.

Rozdział 8

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

§ 18

1. Lokale mieszkalne wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać wymagania odpowiadające rzeczywistym potrzebom najemcy wynikającym z rodzaju i stopnia niepełnosprawności.
2. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku, w którym jest możliwość wjazdu/wyjazdu do budynku.
3. Otwory drzwiowe w lokalu powinny być dostosowane szerokością do bezkolizyjnego poruszania się.
4. Pomieszczenia sanitarne oraz ich wyposażenie powinno być odpowiednio dostosowane.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust.2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 19

1. Zadania, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz.1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz.821) obejmują w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Miasta.
2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wniosek powinien wskazać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

Uzasadnienie
do Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw.

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw został sporządzony na podstawie art. 18 ust.1 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn.zm.) oraz art. 21 ust.1, pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz.611).

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zamiany mieszkań, określone zostały kryteria, które osoba ubiegająca się o najem socjalny lokalu lub najem na czas nieoznaczony lokalu (komunalny) musi spełniać, a także zasady i warunki obniżania czynszu.

Obecny projekt uchwały wprowadza nowe uregulowania w związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz.611).

Projekt uchwały uchyla Uchwałę Nr V/24/2015 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw.

Wyniki głosowania z XXVIII Sesji Rady Miasta Krasnystaw

Głosowano w sprawie: uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw;

ZA: 11, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 4, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 0

Wyniki imienne:

ZA (11)

Lech Berezowski, Kamil Hukiewicz, Ewa Kwiecień, Paweł Jacek Mazurek, Agnieszka Pocińska - Bartnik, Monika Podolak, Andrzej Jacek Smorga, Adam Swatek, Dariusz Turzyniecki, Marcin Worotyński, Marek Wrzesiński

WSTRZYMUJĘ SIĘ (4)

Grzegorz Brodzik, Andrzej Jakubiec, Janusz Rzepka, Marcin Wilkołazki

Głosowanie zakończono w dniu: 15 kwietnia 2021, o godz. 11:08

Wygenerowano w systemie eSesja.pl | 2021-04-15 13:26:12

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA KRASNYSTAW


Janusz Rzepka