

Projekt

z dnia 26 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWNIE**

z dnia 2020 r.

**w sprawie określenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miasto Sławno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815, 1571) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U z 2019 r. poz. 1182, 1309).

§ 1. Określa się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sławno, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sławno.

§ 3. Traci moc uchwała XVIII/109/2020 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 31 stycznia 2020 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sławno.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sławno.

Rozdział 1

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Sławno tworzą lokale komunalne stanowiące własność Gminy .

§ 2. W zakresie umocowania przez Gminę Miasto Sławno i w jej imieniu, obowiązki wynajmującego określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wykonuje podmiot zarządzający nieruchomościami pozostającymi w dyspozycji Gminy.

§ 3. Lokale komunalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej
(mieszkańcom Miasta Sławno).

§ 4. O przyznaniu lokalu komunalnego decyduje Burmistrz Miasta Sławno kierując się poniższymi zasadami.

II. Zakres umów najmu.

§ 5. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez gminę Miasto Sławno:

- 1) na czas nieoznaczony,
- 2) na czas oznaczony.

§ 6. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

2. Umowę przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu w przypadku zawarcia ugody i jej realizowania przez najemcę.

4. Osoby, których dochód, po upływie czasu na jaki została zawarta umowa socjalnego lokalu , nie uzasadnia przedłużenia umowy – do czasu opuszczenia lokalu uiszczają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

5. Osobom zajmującym socjalny lokal lub pomieszczenie zastępcze można wynająć na czas nieoznaczony ten sam lokal lub przedłużyć umowę najmu socjalnego lokalu pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone w § 11 pkt 5 lit. a i b. lub występują inne istotne okoliczności wskazane w art. 14 ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 7. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni 80m² mogą być oddawane w najem za opłatą czynszu, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu publicznego.

2. Regulamin przetargu na wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1 uchwała Burmistrz Miasta Sławno, określając m.in. stawkę wyjściową czynszu do przetargu.

3. Lokale o których mowa w ust. 1, w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach Burmistrz może przeznaczyć do:

- 1) zamiany w pierwszej kolejności innym najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sławno, w przypadku braku wniosków o zamianę- w dalszej kolejności osobom zajmującym lokale w innych zasobach – w celu poprawy warunków mieszkaniowych,
- 2) oddania w najem w trybie bezprzetargowym z zastosowaniem zasad wynajmowania lokali określonych w niniejszym załączniku.

4. W sytuacji o której mowa w ust. 3 pkt 1 Burmistrz Miasta ustala i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz siedzibie zarządcy budynku, wykazu lokali przeznaczonych do zamiany zawierającego:

- 1) położenie i oznaczenie lokalu,
- 2) powierzchnię użytkową lokalu,
- 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 5) termin i miejsce składania wniosków o zamianę lokali.

Rozdział 3

Zamiany lokali.

§ 8. 1. Realizuje się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z wyjątkiem socjalnych lokali :

- 1) z urzędu – gdy za zamianą przemawiają ważne względy, a w szczególności:
 - a) względy zdrowotne, w tym trwałe i widoczne kalectwo wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) występowanie nadmiernego zagęszczenia, przez co rozumie się powierzchnię pokoi na jedną osobę uprawnioną poniżej 3m² ,
- 2) na wniosek zainteresowanych zamianą stron – najemców mieszkań z zastrzeżeniem uzyskania zgody na zawarcie umów najmu od dysponentów tych lokali.
- 3) Burmistrz może zaproponować i dokonać za zgodą najemcy zamiany lokalu komunalnego na mniejszy w przypadku zadłużenia czynszowego najemcy.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest brak zaległości w opłatach czynszowych wobec gminy. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy utracił tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu i nakazania z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli taka zamiana będzie prowadzić do sytuacji faktycznej gdzie najemca ten będzie płacił czynsz z tytułu najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany oraz, że on lub osoba, z którą ma być dokonana zamiana, zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

3. Zamiana lokalu o której mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. a i b może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Miasto posiada warunki do jej realizacji.

4. Wyrażenie zgody na zamianę może nastąpić również, gdy w wyniku zamiany pomiędzy najemcami, na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia najemcy o wyrażeniu zgody na taki stan.

Rozdział 4

Poprawienie warunków mieszkaniowych poprzez powiększenie przedmiotu najmu

– łączenie lokali.

- § 9. 1. Najemca lokalu może uzyskać zgodę do zawarcia aneksu do umowy najmu, którego przedmiotem będzie pomieszczenie przyległe.
2. Zgodę o której mowa w ust. 1 może uzyskać najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie pomieszczenie nie będące samodzielny lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali.
3. W przypadku ubiegania się o powiększenie przedmiotu najmu w trybie, o którym mowa wyżej, przez więcej niż jednego najemcę, o sposobie zagospodarowania zwolnionej części decyduje wynajmujący.
4. Koszt remontu, względnie przeprowadzonych prac adaptacyjnych lub modernizacyjnych uzyskanych pomieszczeń o których mowa w niniejszym paragrafie ponosi najemca bez możliwości żądania ich zwrotu od wynajmującego.

Rozdział 5

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

- § 10. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, nie jest zawierana umowa najmu na czas nieokreślony i są one zobowiązane do opuszczenia zajmowanego lokalu.
2. Z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania socjalnego lokalu tym osobom.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1 z osobami tymi może być zawarta umowa najmu tego lokalu jeżeli wykażą jednocześnie istnienie następujących przesłanek:
- 1) czas zamieszkiwania w lokalu, do czasu opuszczenia go przez najemcę wynosi minimum 10lat lub jego śmierci - wynosi minimum 6 lat,
 - 2) w lokalu zamieszkiwały za pisemną zgodą właściciela lub zarządcy na pobyt stały, przez czas określony w ust. 3 pkt 1,
 - 3) zarządca potwierdzi prawidłowość i terminowość wnoszenia opłat za lokal,
 - 4) powierzchnia użytkowa lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 30m² – dla 1 osoby
 - b) 50m² – dla 2 osób,
 - c) 55m² – dla 3 osób,
 - d) 60m² – dla 4 osób,
 - e) 65m² – dla 5 osób,
 - f) 70m² – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnią tego lokalu

o 5m²,

- 5) przekwaterowanie wszystkich dotychczasowo zamieszkałych osób do lokalu, do którego przeniósł się najemca spowoduje nadmierne jego zagęszczenie.
4. Osoby spełniające warunki określone w ust. 3 z wyjątkiem pkt. 4, mają obowiązek opuścić zajmowany lokal i przenieść się do lokalu wskazanego przez Gminę. Jeżeli osoba odmówi zajęcia zaproponowanego lokalu zobowiązana jest w terminie 3 miesięcy do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

Rozdział 6

Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych, kryteria wyboru osób z którymi mogą być zawierane umowy najmu.

§ 11. 1. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje:

- 1) wnioskodawcy nieposiadającemu tytułu prawnego do innego lokalu i niebędącemu właścicielem nieruchomości budynkowej lub gruntowej,
- 2) wnioskodawcy nieposiadającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) wnioskodawcy spełniającemu kryteria dochodowe określone w uchwale.
 2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi,
 - 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi nie wynosi 10m².
 3. Do najmu lokalu mieszkalnego kwalifikują się następujące osoby:
 - 1) zamieszkujące w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sławno przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycję, przebudowę lub w budynkach, w których występuje stan zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców bez względu na dochód rodziny i powierzchnię mieszkaniową przypadającą na członka rodziny, a także w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach,
 - 2) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych czynników zewnętrznych nie zawinionych przez najemcę bez względu na kryterium dochodu i powierzchnię mieszkaniową przypadającą na członka rodziny, jeżeli osoby te zamieszkiwały w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Sławno,
 - 3) opuszczające placówki opiekuńczo – wychowawcze usamodzielniające wychowanków w wyniku osiągnięcia pełnoletności jeżeli posiadają dochód określony w pkt 5 i brak jest możliwości ich powrotu na miejsce pobytu stałego z uwagi na złą sytuację rodzinną lub mieszkaniową,
 - 4) dokonujące na własny koszt, za zgodą Gminy Miasta Sławno, adaptacji budynku, lokalu lub ich części na lokal mieszkalny, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 5) uzyskujące dochód:
 - a) poniżej 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) poniżej 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Gmina Miasto Sławno nie przewiduje dodatkowych warunków obniżenia czynszu.

§ 12. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) w pierwszej kolejności – osobom wymienionym w § 11 ust. 3 pkt 1-3,
- 2) w drugiej kolejności osobom przebywającym (zameldowanym) na terenie miasta Sławno i spełniającym warunki określone w § 11 ust. 3 pkt 5, z zastrzeżeniem, że prawo to nie dotyczy osób które:
 - a) które dobrowolnie zrzekły się uprawnień do lokalu,
 - b) wobec których sąd orzekł o braku uprawnień do lokalu socjalnego,
 - c) z którymi rozwiązano najem, lecz nadal lokal zajmują z uwagi na brak wyroku nakazującego jego opróżnienie,
- 3) osobom, do których odnoszą się zastrzeżenia wyrażone w pkt 2 lit. a i b, jeżeli od okresu utraty uprawnień do lokalu upłynęło więcej niż 5 lat.

§ 13. 1. Na wniosek osoby, wobec której zapadł wyrok orzekający eksmisję lub której wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej wyżej ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustała przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane i realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, z osobami spełniającymi warunki określone

w pkt. 1 może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego- na zasadach najmu socjalnego lokalu , pod warunkiem gdy zajmowana powierzchnia nie przekracza 15m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30m³.

§ 14. Umowy najmu socjalnych lokali zawierane są:

- 1) w pierwszej kolejności z osobami które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) w drugiej kolejności – z osobami spełniającymi jednocześnie następujące kryteria:
 - 1) osiagającymi dochód:
 - a) osoby samotne – poniżej 85 % najniższej emerytury,
 - b) rodziny – poniżej 60% najniższej emerytury na członka rodziny .

W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Gmina Miasto Sławno nie przewiduje dodatkowych warunków obniżenia czynszu.

- 2) nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) jeżeli w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 3m²powierzchni pokoi,
- 4) przebywającymi (zameldowanymi) na terenie miasta Sławna z zastrzeżeniem, że prawo to nie dotyczy osób wymienionych w § 12 pkt. 2 lit. a – c , chyba , że od okresu utraty uprawnień do lokalu upłynęło więcej niż 5 lat.

§ 15. Dochodem nazywamy dochód wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania w lokalu, przeliczony na 1 osobę z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w rozumieniu przepisów ustawy z o dodatkach mieszkaniowych.

§ 16. 1. Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej określone zostały

w :

- 1) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal mieszkalny, którego najemcą jest osoba niepełnosprawna musi spełniać wymagania określone w aktach prawnych wymienionych w ust. 1 uwzględniając rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności danego najemcy.

3. W przypadku , gdy lokal nie jest dostosowany do potrzeb najemcy wynikających z rodzaju niepełnosprawności najemcy, Burmistrz może partycypować w kosztach jego przystosowania.

Rozdział 7

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

§ 17. 1. Wnioski o przydział lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodu podlegają wstępnej ocenie pod względem zgodności z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale.

2. O zakwalifikowaniu bądź odmowie zakwalifikowania wniosku do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powiadamia się wnioskodawcę na piśmie.

§ 18. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Burmistrz Miasta powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa jej skład i zadania.

2. Komisja o której mowa w ust. 1 w szczególności:

- 1) uczestniczy w oględzinach mieszkań zamieszkujących przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
- 2) opiniuje wnioski osób ubiegających się o najem lokalu,
- 3) opiniuje listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 4) rozpatruje uwagi i zastrzeżenia do projektu listy.

§ 19. 1. Na podstawie wniosków o najem lokali (złożonych do dnia 30 listopada danego roku kalendarzowego poprzedzającego sporządzenia listy) raz w roku Burmistrz Miasta sporządza listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnych lokali na rok następny biorąc pod uwagę datę wpływu wniosku oraz realne możliwości zaspokojenia potrzeb osób i rodzin.

2. Projekty list zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zostają podane do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim przez okres 1 miesiąca, w którym to okresie mogą być do nich wnoszone uwagi i zastrzeżenia.
3. Po okresie o którym mowa w ust. 2, po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i zastrzeżeń do projektu listy zostają sporządzone ostateczne listy, które podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
4. Listy ostateczne o których mowa w ust. 3 są sporządzone w terminie do 31 marca danego roku kalendarzowego.

§ 20. 1. Realizacja każdej listy następuje zgodnie z kolejnością zakwalifikowania wniosku do pozytywnego rozpatrzenia i wielkością zasobu mieszkaniowego będącego w dyspozycji Gminy Miasto Sławno.

2. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku.

§ 21. Nie wymaga się umieszczenia na liście osób, którym lokale są przyznawane w przypadkach określonych w § 7 ust. 1 i § 11 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 niniejszej uchwały.

§ 22. 1. Osoby umieszczone na poszczególnych listach obowiązane są zawiadomić Gminę o każdej zmianie istotnej dla spełnienia warunków do zawarcia umowy najmu.

2. Osoby umieszczone na listach mogą być z nich wykreślone, jeżeli okaże się, że przestały spełniać kryteria, na podstawie których zostały zakwalifikowane na daną listę. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje Burmistrz Miasta. O fakcie skreślenia z listy wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

§ 23. 1. Umowy najmu zawiera się na podstawie pisemnego wskazania najemcy przez Burmistrza Miasta Sławno.

2. Osoby, które bezzasadnie odmówią kilkakrotnie przyjęcia wskazanego lokalu zostają skreślone z listy.

Decyzję o skreśleniu z listy podejmuje Burmistrz Miasta i zawiadamia o tym osobę, której ten fakt dotyczy.

Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sławno został sporządzony na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309).

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy które były uwzględnione w dotychczas obowiązującej uchwale oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując postanowienia dokumentu do obowiązujących przepisów prawa.