

**UCHWAŁA NR XVI/132/2021
RADY MIEJSKIEJ W MORYNIU**

z dnia 23 marca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze 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. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Moryniu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Moryń.

§ 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. z 2020 r. poz. 611);

2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3. gminie – należy przez to rozumieć gminę Moryń;

4. Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Morynia;

5. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.), obliczany z uwzględnieniem dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;

6. Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć komisję powołaną zarządzeniem Burmistrza Morynia, w celu zapewnienia prawidłowej procedury związanej z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Moryń oraz poddania tych spraw kontroli społecznej;

7. najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Moryń, na podstawie podpisanej umowy najmu.

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

§ 3. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokalu socjalnego. Umowa taka może być przedłużona.

2. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

a) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym 125% najniższej emerytury.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

a) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym 75% najniższej emerytury.

§ 4. 1. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 3 ust. 2 i 3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez liczbę tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.).

§ 5. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od liczby osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 25% najniższej emerytury.
2. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za osoby pozostające w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się:

1. osoby zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada do 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego do 10 m²;
2. osoby zamieszkujące z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
3. osoby zamieszkujące w lokalu niespełniającym wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom nieposiadającym tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały oraz spełniającym warunek określony w § 6 lub jeden z poniższych warunków:

- 1) osobom pozbawionym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Moryń w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, itp.;
- 2) osobom opuszczającym placówkę oświatowo - wychowawczą, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, dla których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Moryń;
- 3) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy;
- 4) osobom bezdomnym, których ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały był teren gminy Moryń;
- 5) osobom będącym ofiarami przemocy domowej.

2. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu lokalu z uwagi na zadłużenie w opłatach za czynsz i osoby te uregulowały należności oraz spełniają kryteria określone w § 3 niniejszej uchwały.

3. W przypadku, gdy o najem ubiegają się osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których każda posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu zgody Burmistrza Morynia.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą najmującą lokal w innych zasobach.

4. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 1 i 3 następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie.

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Miejskim w Moryniu. Wnioski złożone w terminie do dnia 30 września danego roku rozpatrywane będą do 31 grudnia danego roku.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy, a w przypadku osoby bezdomnej adres na który należy kierować korespondencję w sprawie;
- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 10. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) sprawdzenie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umów najmu i przydział lokali socjalnych;
- 2) weryfikacja wniosków dotyczących najmu lokali mieszkalnych;
- 3) określenie kolejności zawierania umów i sporządzania projektu listy;
- 4) wnioskowanie do Burmistrza Morynia o zawieranie umów najmu i przydział lokali socjalnych;
- 5) w przypadku uzyskania informacji o nieprawidłowym korzystaniu z lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, dokonanie wizytacji lokalu i powiadomienie Burmistrza Morynia o wynikach kontroli.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Morynia zarządzeniem.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa liczy 3 osoby - po jednej osobie z Urzędu Miejskiego, Ośrodka Pomocy Społecznej i Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

5. Złożone wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która wydaje opinię w przedmiocie najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przygotowuje projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do najmu socjalnego lokalu i przekłada ją Burmistrzowi Morynia do 20 lutego każdego roku (począwszy od roku 2022).

8. Zmiana na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku może być dokonana po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzeniu przez Burmistrza Morynia.

§ 11. Skreślenie z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu następuje w przypadku ustalenia, że występuje, co najmniej jedna z poniższych przesłanek:

1. dane zawarte we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu są nieprawdziwe,
2. wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie gminy Moryń,
3. przekroczone zostało kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu,
4. zmianie uległa liczba osób wskazanych we wniosku o przyznanie lokalu, bez poinformowania o tym fakcie gminę, co zostało potwierdzone przez Społeczną Komisję,
5. wnioskodawca nie dokonał aktualizacji złożonego wniosku w ciągu 12 miesięcy od jego złożenia.

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

§ 12. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiego lokalu oraz żadna z tych osób nie posiada tytułu własności do budynku mieszkalnego;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 2 lata;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal.

2. Osoby inne niż wskazane w ust. 1, które po śmierci najemcy nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez gminę.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 14. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Moryniu.

2. Na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2018 r. poz. 822) Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. Traci moc uchwała nr VI/33/2003 Rady Miejskiej w Moryniu dnia 12 marca 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Moryń.

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

Przewodniczący Rady


Krzysztof Konecki

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Moryń. Proponowana uchwała uwzględnia zmiany wprowadzone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uściśla i uszczegóławia zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Moryń.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Moryń stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy został uzgodniony z jednostką administrującą zasobem mieszkaniowym gminy tj. Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Moryniu.