

**UCHWAŁA NR XLVIII/438/22
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 18 sierpnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szubin

Na podstawie 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 2022r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szubin.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz. 172 z późn. zm.),
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szubin,
- 4) Wynajmującym – należy rozumieć przez to Gminę Szubin
- 5) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Szubina,
- 6) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Szubinie.

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.

§ 2. 1. Dochód gospodarstwa domowego, uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub aktualizacji informacji o dochodach, nie może przekraczać:

- 1) 175% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) 125% najniższej emerytury - w gospodarstwie składającym się z trzech i więcej osób.

2. Dochód gospodarstwa domowego, uzasadniający oddanie lokalu w najem socjalny, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub aktualizacji informacji o dochodach, nie może przekraczać:

- 1) 125% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) 75% najniższej emerytury - w gospodarstwie składającym się z trzech i więcej osób.

§ 3. Określa się wysokość średniego dochodu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w sposób następujący:

L.p.	Rodzaj gospodarstwa domowego	Wysokość dochodów	Wysokość obniżki
1.	Gospodarstwo domowe wieloosobowe	poniżej 60% najniższej emerytury od 60% do 80% najniższej	30%

		emerytury od 80% do 100% najniższej	20%
		emerytury	10%
2.	Gospodarstwo domowe jednoosobowe	poniżej 60% najniższej emerytury od 60% do 80% najniższej	30%
		emerytury od 80% do 100% najniższej	20%
		emerytury	10%

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. Najemca zajmujący lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o poprawę warunków mieszkaniowych jeżeli:

1. W zajmowanym lokalu przypada na jedną osobę mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
2. W skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych,
3. Zajmowany lokal nie spełnia wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny te lokale odpowiadać.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje w kolejności osobom:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub zdrowia,
- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycją gminy,
- 4) zamieszkującym w lokalach, które nie spełniają wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach.
- 5) po upływie terminu umowy najmu socjalnego utraciły uprawnienie do kolejnego najmu socjalnego z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2 i nie przekraczają dochodu określonego w § 2 ust. 1.

2. Pierwszeństwo ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom opuszczającym, po osiągnięciu pełnoletności, placówki opiekuńczo – wychowawcze lub ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 36 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletności, o ile nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego

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.

§ 6. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą, za zgodą Burmistrza, dokonywać zamiany zajmowanych lokali, jeżeli leży to w ich słusznym interesie.

2. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, za zgodą właścicieli tych zasobów.

3. Przy rozpatrywaniu wniosku uwzględnia się dotychczasowy sposób korzystania z lokali podlegających ewentualnej zamianie oraz wywiązywanie się z należnych opłat.

4. Na wniosek najemcy lub za jego zgodą może zostać zawarta z nim, w ramach zamiany, umowa najmu lokalu o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie, w celu zmniejszenia obciążeń związanych z najmem.

5. Na wniosek najemcy lub za jego zgodą może zostać zawarta z nim, w ramach zamiany, umowa najmu lokalu o wyższym standardzie o ile jest to uzasadnione wiekiem bądź stanem zdrowia najemcy.

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.

§ 7. 1. wnioski o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu oraz najmu socjalnego lokalu podlegają weryfikacji pod względem kompletności i spełniania wymagań formalnych.

2. Wnioski niekompletne bądź niespełniające wymagań formalnych, które nie zostaną uzupełnione, pomimo wezwania do ich uzupełnienia, pozostawia się bez rozpatrzenia.

3. Kompletnie wnioski tworzą rejestr ubiegających się o zawarcie umowy najmu.

4. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej „Komisją”, powoływana przez Burmistrza Szubina spośród przedstawicieli Rady Miejskiej w Szubinie, Rady Seniorów Gminy Szubin i Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szubinie.

5. Wnioski wpisane do rejestru ubiegających się o zawarcie umowy najmu przekazywane są do Komisji w celu kontroli prawidłowości kwalifikacji zgodnie z obowiązującymi kryteriami.

6. Komisja ocenia również warunki zamieszkiwania wnioskodawców, przy czym podane we wniosku informacje dotyczące tych warunków mogą być weryfikowane przez Komisję poprzez wykonanie oględzin i pomiarów lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę.

7. Wnioskodawcy, których wnioski zostaną wpisane do rejestru ubiegających się o zawarcie umowy najmu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych, według stanu na dzień 30 czerwca danego roku, najpóźniej do 30 września danego roku, bez dodatkowego wezwania, pod rygorem skreślenia z rejestru.

8. Komisja w terminie do 30 listopada każdego roku tworzy projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w następnym roku kalendarzowym, uwzględniając realne możliwości lokalowe.

9. Burmistrz zatwierdza listy w terminie do 31 grudnia każdego roku.

10. Umowy najmu zawierane są sukcesywnie w miarę zwalniania lokali w istniejącym zasobie Gminy.

11. Umieszczenie na liście nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku kalendarzowym.

12. Lista może ulec zmianie w razie powstania możliwości dodatkowego wynajmu lokali.

13. Dane zawarte we wniosku podlegają również weryfikacji na dzień zawierania umowy najmu.

14. Osoba umieszczona na liście, która nie otrzymała propozycji objęcia lokalu do końca roku kalendarzowego zostaje zapisana na listę osób objętych możliwością najmu w roku następnym, o ile nadal spełnia kryteria określone w uchwale.

§ 8. 1. Osoba ujęta w rejestrze ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub wpisana na roczną listę osób zakwalifikowanych do najmu zostanie skreślona z tego rejestru lub listy w przypadku, gdy podczas aktualizacji bądź weryfikacji informacji i danych zawartych w deklaracji o dochodach oraz oświadczeniu o stanie majątkowym okaże się, że:

1) nie są spełnione kryteria określone w niniejszej uchwale lub przepisach ustawy;

2) osoba wnioskująca, lub której wniosek dotyczy, nie przebywa pod wskazanym adresem, a miejsce jej pobytu jest nieznane.

2. Osoba skreślona z rejestru lub listy, która zamierza nadal ubiegać się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy składa ponownie wniosek o zawarcie umowy najmu.

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.

§ 9. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy pod warunkiem, że osoby te spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, osoby te zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez likwidację barier architektonicznych.

2. Osobie o znacznym stopniu niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony na parterze, chyba że budynek wyposażony jest w dźwig osobowy.

3. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej poruszającej się na wózku powinien być pozbawiony barier architektonicznych oraz posiadać możliwość dostosowania do poszczególnych rodzajów niepełnosprawności.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 11. 1. Gmina może przeznaczać lokale na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Z wnioskiem o wskazanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy występuje podmiot realizujący zadania, o których mowa w ust. 1.

3. Gmina przekazuje lokal do dyspozycji podmiotu realizującego zadania, o których mowa w ust. 1., na czas wykonywania tych zadań.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

§ 13. Traci moc uchwała nr XLIX/370/10 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 27 maja 2010r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szubin.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Anna Kijowska

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zakres jaki pozostaje do uregulowania w/w uchwałą wynika z zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dotychczas funkcjonuje w tym zakresie uchwała nr XLIX/370/10 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 27 maja 2010r. W międzyczasie zmieniony został jednak zakres niezbędnych uregulowań. Stąd konieczność dostosowania prawa miejscowego do zapisów ustawy.

Przewodnicząca Rady

Anna Kijowska