

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W STALOWEJ WOLI

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stalowa Wola

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 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. z 2020r., poz. 611 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stalowa Wola, o którym mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2.

Ilekcóż w niniejszej uchwale mowa jest 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;
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Stalowa Wola;
- 3) **dochodzie** – należy rozumieć przez to dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) **członkach gospodarstw domowych o niskich dochodach** – należy przez to rozumieć wnioskodawcę lub gospodarstwa domowe, których średnia miesięczna wysokość dochodów, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających założenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 i 2 Ustawy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- 6) **członkach gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach** - należy przez to rozumieć wnioskodawcę lub gospodarstwa domowe, których średnia miesięczna wysokość dochodów, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 i 2 Ustawy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:
 - a) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- 7) **osobie pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym na jedną osobę zamieszkujejącą w przypadku gospodarstwa domowego

przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej lokalu, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa mniej niż 10 m² lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 8) **liście przydziału mieszkań** – należy przez to rozumieć listę osób, które w wyniku weryfikacji warunków socjalno-mieszkaniowych kwalifikują się do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu;
- 9) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale;
- 10) **Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową przy Radzie Miejskiej w Stalowej Woli;
- 11) **Prezydencie Miasta** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stalowa Wola;
- 12) **Wydziale** – należy przez to rozumieć właściwy Wydział Urzędu Miasta w Stalowej Woli do rozpatrywania spraw lokalowych;

§ 3.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział II. Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

§ 4.

1. Uprawnienie do najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,
- 2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 3) są członkami gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 4) nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi, dopuszcza się odstępstwo od kryterium, o którym mowa w ust.1 pkt 2.

§ 5.

Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu na czas nieoznaczony z zasobu Gminy przysługuje osobie:

- 1) która utraciła lokal na skutek zdarzenia losowego (klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru),
- 2) podlegającej przekwaterowaniu z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagającego modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 3) uprawnionej do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 4) która jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 5) która opuściła Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i nie ma możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- 6) przebywającej w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy,
- 7) ubiegającej się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub na niższej kondygnacji – ze względu na wiek lub stan zdrowia.

Rozdział III. **Zasady najmu socjalnego lokali**

§ 6.

Uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,
- 2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 3) są członkami gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach.

§ 7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, o których mowa w § 5.

2. Odrębnie od zasad ustalonych w niniejszym rozdziale odbywa się realizacja wyroków eksmisyjnych, mając na uwadze uwzględnienie zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i środkami finansowymi gminy.

Rozdział IV. **Zasady dokonywania zamian lokali**

§ 8.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być zamieniane, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta wyrażonej na piśmie:

- 1) na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) na lokale o równorzędnej lub większej powierzchni użytkowej, położone na niższej kondygnacji, gdy w skład gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę wchodzi osoba posiadająca aktualne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, która to niepełnosprawność i jej stopień uzasadniają konieczność dokonania zamiany lokalu,
- 3) pomiędzy zainteresowanymi stronami na zgodny wniosek stron, z których co najmniej jedna zajmuje lokal wchodzący w skład zasobu Gminy, na lokale pozostające w dyspozycji innych osób fizycznych, pod warunkiem uzyskania zgody tych osób i zarządców tych lokali.

2. Odmowa zgody na dokonanie zamiany następuje w przypadkach:

- 1) gdy w wyniku zamiany nastąpiłoby przegęszczenie lokalu, tj. na jedną osobę zamieszkującą w przypadku gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej lokalu, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa mniej niż 10 m²,
- 2) gdy lokal dotychczas zajmowany jest zadłużony,
- 3) gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących w lokalu podlegającym zamianie.

3. Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu nie podlegają zamianie, chyba że za zasadnością dokonania zamiany przemawiają szczególnie uzasadnione względy społeczne.

Rozdział V. **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu oraz ponowne zawarcie umowy najmu**

§ 9.

Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami:

1. pozostałymi w lokalu, po opuszczeniu go na stałe przez najemcę należących do kręgu osób bliskich najemcy tj. dziećmi najemcy i jego współmałżonka, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, a także z rodzicami, rodzeństwem i dziadkami najemcy lub współmałżonka, jeśli zamieszkiwały z najemcą i są członkami gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu tj. rodzicami, dziadkami i wnukami najemcy lub współmałżonka, a także z osobami uprawnionymi do zamieszkiwania wraz ze zmarłym najemcą na podstawie decyzji o przydziale tego lokalu lub umowy najmu, pozostałymi w lokalu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili śmierci najemcy i są członkami gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. wymienionymi w ust. 1 i 2, wspólnie zamieszkałymi z najemcą w przypadku gdy najemca wyrazi zgodę na rozwiązanie umowy najmu z jednoczesnym wskazaniem osoby, z którą Prezydent Miasta winien zawrzeć umowę najmu.

§ 10.

1. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu tego samego lokalu z osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu pod warunkiem ustania przyczyny utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, brak zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

2. Wybór osób, z którymi zostanie zawarta umowa najmu należy do Prezydenta Miasta.

§ 11.

Prezydent Miasta może odmówić ponownego zawarcia umowy najmu socjalnego tego samego lokalu mając na uwadze ilość osób zamieszkujących w lokalu oraz metraż lokalu. W takim przypadku Prezydent Miasta wskaże wnioskodawcy inny lokal na warunkach najmu socjalnego lokalu.

Rozdział VI.

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

§ 12.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu.

Rozdział VIII.

Zasady przeznaczania lokali na mieszkania chronione (wspierane i treningowe) i ich funkcjonowanie

§ 13.

Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład zasobu na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych 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 na wniosek tej jednostki, pod warunkiem posiadania wolnego lokalu spełniającego określone wymagania.

Rozdział IX. Obniżki czynszu

§ 14.

O obniżkę czynszu może starać się najemca, jeżeli wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na osobę, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza 30% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział X.

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

§ 15.

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Wzór wniosku określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) dokumenty potwierdzające bycie członkiem wspólnoty samorządowej, które może być wykazane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami, w tym m.in.:
 - a) zameldowaniem na terenie Gminy,
 - b) zatrudnieniem na terenie Gminy,
- 2) deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) wszelkie dokumenty uzasadniające zastosowanie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Świadczenie przez wnioskodawcę nieprawdy lub zatajenie danych dotyczących jego sytuacji mieszkaniowej i materialnej, niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy najmu może skutkować odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. Wnioski przyjmuje Wydział, który sprawdza je pod względem formalnym.

5. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wzywa się wnioskodawcę w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania do jego uzupełnienia, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

6. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku, a w razie potrzeby także danych pozyskanych z innych instytucji w tym Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

7. Wnioskodawca po pozytywnej weryfikacji zobowiązany jest do informowania Wydziału o wszelkich zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

8. Wnioskodawca, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, zobowiązany jest do zaktualizowania wniosku o przydział lokalu oraz oświadczeń i dokumentów dołączonych do wniosku. Niedopełnienie powyższego obowiązku, bez podania uzasadnienia, uznane zostanie za rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu i spowoduje odstąpieniem od realizacji wniosku.

9. Prawidłowo wypełnione wnioski przekazuje się Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania.

10. Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzić wizję lokalową na okoliczność potwierdzenia danych zawartych we wniosku.

11. Zaopiniowane wnioski przez Komisję Mieszkaniową są przedstawiane Prezydentowi Miasta do akceptacji. Fakt spełnienia kryteriów i otrzymania pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej stanowi wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku w liście osób oczekujących i nie stanowi dla wnioskodawcy podstawy o rozszczenia zawarcia umowy najmu lokalu.

12. Po zaopiniowaniu wniosków Komisja Mieszkaniowa przyjmuje projekt listy przydziału mieszkań z mieszkaniowego zasoby Gminy i przedkłada go Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.

13. Od projektu listy przydziału mieszkań wnioskodawcom przysługuje prawo wniesienia zastrzeżeń co do prawidłowości rozpatrzenia wniosku, które można złożyć w terminie 30 dni od daty ogłoszenia projektu do publicznej wiadomości.

14. Po rozpatrzeniu wniesionych zastrzeżeń Komisja Mieszkaniowa przyjmuje ostateczne listy przydziału mieszkań z zasoby Gminy i przedkłada je Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.

15. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta projekty listy przydziału mieszkań oraz ostateczne listy przydziału mieszkań podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy, na okres co najmniej 30 dni.

16. Realizacja listy przydziału mieszkań polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. Osoba, która otrzymała ofertę najmu lokalu jest zobowiązana do dokonania aktualizacji swojej sytuacji mieszkaniowej i dochodowej.

17. Z listy osób oczekujących na wynajem lokalu wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania,
- 2) nie spełniają kryteriów warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) nie spełniają kryterium dochodowego.

18. Osoby objęte listami przydziału mieszkań, sporządzoną według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu.

19. Realizacja list przydziału mieszkań odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

20. W stosunku do osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu powyższe regulacje stosuje się odpowiednio, z wyłączeniem ust. 9-19.

21. W stosunku do osób ubiegających się o zamianę lokalu zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 oraz spraw uregulowanych w Rozdziale V powyższe regulacje stosuje się odpowiednio, z wyłączeniem ust. 9-19.

Rozdział XI. Przepisy końcowe

§ 16.

Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie rozpatrzonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta

§ 18.

Uchyła się Uchwałą Nr XXXVIII/417/2021 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 26 marca 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.