

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Myślenice**

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

§ 1.

Ustala się „Zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

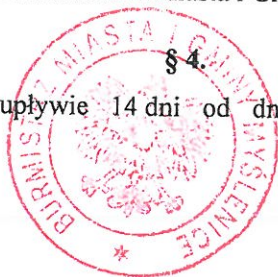
Traci moc Uchwała Nr 328/XLII/2002 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 18 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice, Uchwała Nr 440/LXII/2010 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 27 września 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 328/XLII/2002 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 18 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice oraz Uchwała nr 207/XXV/2012 z dnia 28 września 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 328/XLII/2002 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 18 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Myślenice.

§ 4.

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



Przewodnicząca obrad

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej w Myślenicach

Eleonora Lejda-Kuklewicz
Eleonora Lejda-Kuklewicz

Zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Myślenice.

§ 2.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Myślenice;
- 3) zasadach – należy przez to rozumieć niniejsze „Zasady”;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Myślenice;
- 6) centrum życiowym – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i gospodarcze wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Myślenice przez okres co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku, pracuje, korzysta z usług placówek wychowawczo-oświatowych na terenie Gminy Myślenice;
- 7) umowa najmu socjalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu zawieraną na czas oznaczony;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie wg definicji określonej w ustawie, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego, przy czym umowę zawiera się na czas oznaczony na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód za okres 3 ostatnich miesięcy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy;
- 11) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 12) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 13) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie myślenickim, w którym znajduje się lokal, lub powiatach sąsiadujących tj. powiat krakowski, powiat wielicki, powiat bocheński, powiat limanowski, powiat nowotarski, powiat suski, powiat wadowicki;
- 14) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice, w skład której wchodzi pięć osób: trzy z Urzędu Miasta i Gminy Myślenice i dwie z Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Myślenicach. Tryb działania określa regulamin komisji ustalony zarządzeniem Burmistrza;
- 15) wydziale – należy przez to rozumieć właściwy Wydział Urzędu Miasta i Gminy Myślenice;

16) osobie bezdomnej – należy rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

17) liście oczekujących – należy przez to rozumieć wykaz osób, które złożyły wniosek w tej sprawie i spełniają określone kryteria;

18) usamodzielnionych wychowankach – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności rodziny zastępcze oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze wobec których gmina ma obowiązek udzielania pomocy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnianie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie;

19) niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych – brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych członków wspólnoty samorządowej gminy, posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub trudne warunki mieszkaniowe.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprzez:

- 1) wynajem lokali;
- 2) zamianę lokali;
- 3) wynajem lokali na czas trwania stosunku pracy.

3. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy i najmu socjalnego może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

4. Umowa najmu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata. Osoby, które nie wystąpiły najpóźniej w ciągu dwóch ostatnich miesięcy o przedłużenie najmu socjalnego lokalu są zobowiązane do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz przekazania do dyspozycji wynajmującego po upływie terminu jego obowiązywania.

5. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można przedłużyć na zasadach określonych w art. 25e w związku z art. 23 ust. 3 ustawy chyba, że gmina w związku z realizacją wyroków określających uprawnienie osoby do wskazania pomieszczenia tymczasowego nie może zrealizować tego obowiązku ze względu na brak wolnych pomieszczeń tymczasowych w zasobie.

6. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice na wniosek komornika wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

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.

1. Za „niski dochód” uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za „niski dochód” uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

- 1) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

RADA MIEJSKA w Myślenicach

- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Ustala się progi dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające stosowanie następujących obniżek czynszu:
 - 1) dla gospodarstw domowych wieloosobowych:
 - a) do 50% najniższej emerytury – 25%
 - b) powyżej 50% do 60% najniższej emerytury – 20%
 - c) powyżej 60% do 70% najniższej emerytury – 10%
 - 2) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego:
 - a) do 75% najniższej emerytury – 25%
 - b) powyżej 75% do 100% najniższej emerytury – 20%
 - c) powyżej 100% do 110% najniższej emerytury – 10%

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

Za „trudne warunki mieszkaniowe” kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu uważa się:

- 1) dla gospodarstwa wieloosobowego zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) dla gospodarstwa jednoosobowego zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi jest nie większa niż 10 m²;
- 3) dla gospodarstwa wieloosobowego zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 4) dla gospodarstwa jednoosobowego – osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności, zamieszkującej w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi jest nie większa niż 15 m².

§ 6.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych” są osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) będące wychowankami opuszczającymi w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczający rodziny zastępcze o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
- 3) posiadające prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie gminy, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;

4) zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;

5) bezdomne.

2. Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych nabywają uprawnienia do otrzymania oferty zawarcia umowy najmu lokalu po objęciu ostateczną listą oczekujących.

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

§ 7.

1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje oferta umowy najmu socjalnego lokalu to w szczególności:

1) dochody uzyskiwane przez gospodarstwo domowe, które nie mogą być wyższe niż określone w § 4 ust. 1;

2) „trudne warunki mieszkaniowe” w szczególności określone w § 5 lub „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe” w szczególności określone w § 6 ust. 1;

3) stan majątkowy niestwarzający możliwości poprawy warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu;

4) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec gminy;

5) osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w gminie przez okres co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą. Brak posiadania centrum życiowego w gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku;

6) prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego.

Kryteria określone w pkt 1)-5) muszą być spełnione łącznie;

2. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje oferta umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony to w szczególności:

1) dochody uzyskiwane przez gospodarstwo domowe, które nie mogą być wyższe niż określone w § 4 ust. 2;

2) „trudne warunki mieszkaniowe” w szczególności określone w § 5 lub „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe” w szczególności określone w § 6 ust. 1;

3) stan majątkowy niestwarzający możliwości poprawy warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu;

4) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec gminy;

5) osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w gminie przez okres co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą. Brak posiadania centrum życiowego w gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku;

Kryteria określone w pkt 1)-5) muszą być spełnione łącznie.

RADA MIEJSKA w Myślenicach

3. Uprawnienie do pomocy mieszkaniowej związanej z przydziałem lokalu nie przysługuje wnioskodawcom, którym z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że następuje dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie gminy wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 8.

1. Umowa najmu socjalnego może zostać przedłużona, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie i osoby korzystające z zasobu;

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali i utrzymują lokal w należyтым stanie;
- 2) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów.

2. Jeżeli dochody gospodarstwa wzrosły ponad wysokość określoną w § 4 ust.1, ale nie większą niż w § 4 ust. 2, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

3. Jeśli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 4 ust.2, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania do dyspozycji wynajmującego.

4. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do najmu socjalnego, można zaproponować zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu w ramach najmu socjalnego.

§ 9.

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

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

4. Zasada określona w ust.3 nie dotyczy osób objętych ostatecznymi listami oczekujących.

5. W przypadku trzykrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu wnioskodawca nie otrzyma kolejnej oferty do zawarcia umowy najmu lokalu i zostaje wykreślony z listy oczekujących.

6. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego oraz najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu oferty, nie później jednak niż w terminie do 14 dni od dnia jej doręczenia.

7. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w terminie określonym w ust. 6 z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej, oferta zawarcia umowy najmu traci ważność, chyba że osoba uprawniona wskaże istotne przyczyny, które uniemożliwiły zawarcie umowy.

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

§ 10.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nie przewidzianych zdarzeń losowych;

- 2) zamieszkują w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu; decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice w drodze zarządzenia;
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągają niskie dochody, oraz w stosunku, do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następującej okoliczności:
 - a) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
 - b) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
 - c) wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej czworo własnych lub przysposobionych małoletnich dzieci;
 - d) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a przed umieszczeniem w wyżej wymienionych miejscach stale zamieszkiwały na terenie Gminy Myślenice;
 - e) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a umowa najmu została rozwiązana.

§ 11.

1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice w uzasadnionych przypadkach, może wskazać ofertę umowy najmu socjalnego realizując wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 2) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 12.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:

- a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zaważenia;
- b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny.

2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu gminy;

3) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust 2 pkt 4 ustawy z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki, bądź konieczność remontu budynku lub jego części;

4) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż 1 rok, dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu, z przyczyn niewymienionych w ust. 1. Decyzję o wykwaterowaniu najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice w drodze zarządzenia.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość złożenia kolejnej oferty do zawarcia umowy najmu lokalu przed przekazaniem sprawy do komornika sądowego.

§ 13.

Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w § 12.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 14.

1. Warunki dokonywania zamiany lokali to w szczególności:

1) optymalizacja relacji pomiędzy powierzchnią lokali, a liczbą współlokatorów lub lokalizacji lokali w związku z uwarunkowaniami zawodowymi i rodzinnymi współlokatorów;

2) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów najmu.

2. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

3. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale.

4. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców i wymaga zgody Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice po stwierdzeniu, że najemcy lokali uregulowali wszystkie zobowiązania wynikające z najmu a zamiana nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków mieszkaniowych.

§ 15.

1. Na wniosek najemcy Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice może wskazać w ramach zamiany inny wolny lokal w zasobie, gdy najemca zajmuje lokal o powierzchni użytkowej większej w stosunku do jego potrzeb lub gdy najemca ze względu na trudną sytuację materialną nie jest w stanie regulować bieżących opłat.

2. Burmistrz może wskazać wolny lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji, o ile uzasadnia (- ją) to:

1) poruszanie się na wózku inwalidzkim najemcy lub osoby z nim zamieszkującej;

2) schorzenia układu krążenia, narządów ruchu najemcy lub osoby z nim zamieszkującej, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim dokumentującym potrzebę dokonania takiej zamiany;

3) inne schorzenie najemcy lub osoby z nim zamieszkującej związane z wiekiem ponad 75 lat, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim, dokumentującym potrzebę dokonania takiej zamiany.

3. Lokal zwalniany przez najemcę w wyniku zamiany winien znajdować się w dobrym stanie technicznym i być wolny od zadłużenia czynszowego oraz z tytułu opłat m.in. za dostarczone media, wywóz nieczystości itp.

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

§ 16.

Po śmierci najemcy umowa najmu zajmowanego przez niego lokalu w pierwszej kolejności powinna być zawierana z osobami określonymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 17.

1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały za zgodą wynajmującego z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) powierzchnia lokalu nie przekracza 10 m² na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m²;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 4) osoby nie wykazują w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 5) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
- 6) spełnione jest kryterium dochodowe określone w § 4;
- 7) osoby nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie poprzedzającego ustępu, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 30 dni od czasu opuszczenia go przez najemcę lub od jego śmierci.

3. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie, o którym mowa w ust. 2, wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu do właściwego sądu.

Zasady najmu lokali związanych ze stosunkiem pracy

§ 18.

1. Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, oddaje się w najem, gdy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) jest zatrudniona w gminnej jednostce organizacyjnej;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) uzyskała pozytywną opinię dyrektora jednostki gminy, w której jest zatrudniona oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Oddanie lokalu w najem następuje na czas trwania stosunku pracy istniejącego w chwili zawarcia umowy najmu.

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

§ 19.

Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności to:

- 1) lokal z dodatkowym pokojem dla każdej niepełnosprawnej osoby w rodzinie;
- 2) lokal położony na najniższej kondygnacji, uwzględniający niezbędne warunki do korzystania z obiektów mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego dla osób niepełnosprawnych w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich lub niewidomych;
- 3) lokal bez barier architektonicznych, z dostępem do budynku, ze stanowiskami postojowymi i urządzeniami technicznymi wynikającymi z prawa budowlanego.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali

§ 20.

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązana jest w danym roku kalendarzowym do złożenia wniosku o najem lokalu, który powinien zawierać:

- 1) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu stałego zameldowania lub faktycznego zamieszkiwania i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu;
- 2) deklarację o dochodach – udokumentowaną wysokość uzyskiwanych dochodów przez wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego. 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;
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania wnioskodawcy i współmałżonka w pierwszej kolejności w miejscu stałego zameldowania, a w przypadku braku stałego zameldowania w miejscu faktycznego zamieszkiwania;
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 6) na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 7) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO;
- 8) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, uprawniającą do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wnioski rozpatrywane są przez właściwy wydział Urzędu Miasta i Gminy Myślenice w zakresie spełnienia kryteriów.

3. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nie uzupełnienia w wyznaczonym terminie braków formalnych, wniosek rozpatrzony zostaje negatywnie. Nie wyklucza to możliwości ponownego złożenia wniosku.

RADA MIEJSKA w Myślenicach

4. Wnioski złożone w latach poprzednich podlegają obowiązkowi aktualizacji danych w IV kwartale każdego roku, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę do dnia 31 grudnia, zostaje on wykreślony z listy oczekujących i poinformowany na piśmie o nie umieszczeniu na projekcie listy na kolejny rok.

5. Zaewidencjonowane w danym roku kalendarzowym i zweryfikowane pod względem formalnym wnioski przekazywane są do Komisji celem wydania opinii do projektu listy.

6. Po zaopiniowaniu przez Komisję do końca lutego każdego roku tworzona jest ostateczna lista oczekujących – w terminie do 31 marca każdego roku; listy obejmują w szczególności imię i nazwisko wnioskodawcy oraz datę złożenia wniosku.

7. W szczególnie uzasadnionym przypadku wnioskodawca może być w dowolnym terminie wpisany bezpośrednio na obowiązującą listę, po uprzednim zaopiniowaniu sprawy przez Komisję.

8. Umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na liście nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

9. Na każdym etapie rozpatrywania spraw o najem lokalu Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice może skreślić z listy osobę ubiegającą się o najem lokalu w przypadku stwierdzenia:

- 1) nieprawidłowości danych podanych we wniosku o najem lokalu;
- 2) zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej, powodującej nie spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów i warunków określonych w uchwale, uprawniających do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) trzech odmów przyjęcia oferty lokalu;
- 4) posiadania nieuregulowanych zobowiązań wobec Gminy.

10. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest powiadamiany na piśmie.

Zasady okresowej weryfikacji spełnienia przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 21.

1. Nie częściej niż co 5 lat najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieokreślony, podlegają weryfikacji w zakresie spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały również podlegają weryfikacji w zakresie spełnienia kryterium wysokości dochodu.

3. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

RADA MIEJSKA w Myślenicach

4. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 3, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę może zostać podwyższony do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
5. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.
6. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 5 wynosi 3 miesiące.

Postanowienia końcowe

§ 22.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Przewodnicząca obrad

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej w Myślenicach


Eleonora Lejda-Kuklewicz

Uzasadnienie

Znowelizowana ustawa 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) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej. Uchwały rady gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu.

Zatem zasadnicza zmiana, która uwzględniona została w uchwale, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „najmu socjalnego lokalu”. W miejsce uchylanego pojęcia „lokalu socjalnego” wprowadza się najem socjalny lokalu. Przez umowę najmu socjalnego lokalu rozumie się umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Myślenice w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowana uchwała określa w szczególności: zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych, kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu, warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych w tym ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

