



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 3 marca 2022 r.

Poz. 1074

UCHWAŁA Nr XLI/385/22 RADY MIEJSKIEJ PRUSZCZ

z dnia 23 lutego 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2021 r., poz. 1372 i 1834) 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172) uchwala się co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XL/318/2002 Rady Gminy Pruszcz z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. z 2002 r. Nr 95, poz. 1970).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pruszcz.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Piotr Radecki

Załącznik do uchwały Nr XLI/385/22
Rady Miejskiej Pruszcza
z dnia 23 lutego 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pruszcza

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pruszcza. Zasady stosowane są również do lokatorów żądających zawarcia najmu na czas oznaczony.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U z 2021r., poz. 2021);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172);
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Pruszcza;
- 5) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Społeczną Mieszkaniową;
- 6) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 573 ze zm.).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2.1. Umowy najmu lokali zawierane są:

- 1) przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – na czas nieokreślony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator;
- 2) w przypadku najmu lokali socjalnych – na czas oznaczony.

§ 3.1. Umowa najmu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, nie może przekraczać:

- 1) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4.1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, nie może przekraczać:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5.1. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w § 3 i 4, stosuje się przepisy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę dochód gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku, o którym mowa w § 11 ust. 1, ustalony w sposób określony w ust. 2, podzielony przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i podzielony przez 3 miesiące.

§ 6.1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 65% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 45% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.
 2. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 2.
 3. Obniżki czynszu udziela Burmistrz w drodze oświadczenia na wniosek osoby zainteresowanej. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Burmistrza.

Rozdział 3.

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

§ 7.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu oraz które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi;
- 4) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 6) osoby opuszczające dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 7) spełniają warunki dochodowe.

2. Po spełnieniu jednego z powyższych warunków, wnioskodawca musi udokumentować, że mieszka lub jest zameldowany na terenie Gminy Pruszcz przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.

3. Do wynajmu mieszkania komunalnego mogą być zakwalifikowane również osoby z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami, które są sprowadzane na teren Gminy Pruszcz, bez spełnienia warunków z § 7. ust. 1 i 2.

§ 8.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają dwa z poniższych warunków:

- 1) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 4) udokumentują, że mieszkają lub są zameldowani na terenie Gminy Pruszcz przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat;
- 5) spełniają warunki dochodowe.

§ 9.1. Kwalifikacji osób, z którymi będą zawarte umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony dokonuje się z udziałem Komisji Mieszkaniowej, biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz.

3. Komisja Mieszkaniowa liczy 5 osób. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) przedstawiciele Rady Miejskiej – 4 osoby
- 2) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej – 1 osoba

4. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) dokonywanie oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,
- 3) przedkładanie sprawozdania ze swej działalności na sesji Rady Miejskiej w grudniu każdego roku.

§ 10.1. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu.

§ 11.1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony dwunastu miesięcy z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie lokalu socjalnego.

Rozdział 4.

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

§ 12.1. Wniosek o najem lokalu składa się na piśmie do Urzędu Miasta i Gminy w Pruszczu.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) informację o stanie rodzinnym wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) informację o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawi się wolne mieszkanie.

4. Wnioski opiniowane są przez Komisję, o której mowa w § 9 niniejszych zasad.

5. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Pruszcza, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 13.1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy z powodu niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a zasobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 14.1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcza.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 13.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcza na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

Rozdział 7.

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

§ 15.1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek, osoba będąca w separacji oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, pod warunkiem, że osoby te:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe;
- 2) zostały zgłoszone do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu;
- 3) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu;
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 i § 4.

2. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli brak jest osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa zgodnie z art. 691 kc, uprawnienie do zawarcia umowy najmu mają osoby wymienione w ust. 1 spełniające warunki w nim zawarte.

3. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz wzywa te osoby do opróżnienia i opuszczenia bezprawnie zajmowanego lokalu, wyznaczając termin do przekazania przedmiotu najmu.

4. W razie opuszczenia (niezamieszkiwania) lokalu przez najemcę przez okres dłuższy niż 3 miesiące umowa najmu zostanie rozwiązana.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 16.1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien:

- 1) znajdować się na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku bez barier architektonicznych;
- 2) posiadać zainstalowane uchwyty i barierki umożliwiające poruszanie się osoby z dysfunkcją ruchową;

W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

4. Osoba z niepełnosprawnością ruchową lub poruszająca się na wózku inwalidzki może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 2.

§ 17.1. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018 r., znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 18.1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksy cywilny.