

UCHWAŁA Nr XXXVI/261/2021
RADY MIASTA RADYMNA
z dnia 12 października 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn.zm) Rada Miasta Radymna uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radymna.

§3. Traci moc Uchwała nr 141/XVII/08 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 08 września 2008 r. zmieniająca uchwałę nr 208/XXX/2002 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna .

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

Przewodniczący
Rady Miasta Radymna

Andrzej Pacek

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§1.1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna oraz reguluje zasady ich wynajmowania.

2. Ilekroć w 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) Miasto - należy przez to rozumieć Miasto Radymno;
- 3) Burmistrzu Miasta - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Radymna;
- 4) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto Radymno;
- 5) zasób - mieszkaniowy zasób Miasta Radymna;
- 6) dochód - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została zawarta w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.;
- 7) osoba bezdomna - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 8) lista mieszkaniowa - wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu;
- 9) skierowanie - dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia, wydany przez Burmistrza Miasta Radymna lub przez osobę działającą z jego upoważnienia.

ROZDZIAŁ 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

§2. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w niniejszej uchwale uprawnionymi do wynajęcia lokali z zasobu są członkowie wspólnoty samorządowej, którzy spełniają warunki w zakresie osiągnięcia dochodów określonych w § 3 i mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§3.1. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, nie może przekraczać:

- 1) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując dochody uzyskane przez wnioskodawcę i wszystkich członków rodziny zgłoszonych w deklaracji, za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji.

§4. W pierwszej kolejności uprawnienie do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 2) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem, pełnoletności i są pełnymi sierotami, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, i o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Miasta Radymna i wnioski złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek,
- 3) osobom, które doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy - potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 4) najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 5) osoby zamieszkałe w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

ROZDZIAŁ 3.

Zasady zawierania umów najmu socjalnego.

§5. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w niniejszej uchwale uprawnionymi do wynajęcia lokali socjalnych z zasobu są członkowie wspólnoty samorządowej, którzy spełniają warunki w zakresie osiągania dochodów, określonych w §6 i mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§6.1 Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny na czas oznaczony nie może przekraczać:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując dochody uzyskane przez wnioskodawcę i wszystkich członków rodziny zgłoszonych w deklaracji, za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji.

§7.1. W pierwszej kolejności uprawnienie do ubiegania się o socjalny najem lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły one lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia,
2. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 36 miesięcy.
3. Jeżeli w wyniku objęcia umową najmu kolejnych osób, powierzchnia mieszkalna w lokalu stanowiącym przedmiot najmu wyniesie poniżej 5 m² na osobę, przedłużenie umowy uzależnione jest od złożenia przez wszystkie pełnoletnie zamieszkujące w nim osoby, oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§8.1. Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego następuje na podstawie:

- 1) skierowania,
- 2) wyroku sądowego,
- 3) ugody sądowej,

ROZDZIAŁ 4.

Obniżka czynszu

§9. 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 25% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

ROZDZIAŁ 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§10. W celu poprawy warunków mieszkaniowych lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna mogą być wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, przez które rozumie się sytuację w której:

- 1) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m²,
- 2) powierzchnia mieszkalna w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m².

ROZDZIAŁ 6.

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

§11. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby, które pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że:

- 1) spełniają warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

ROZDZIAŁ 7.

Najem pomieszczeń tymczasowych oraz najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§12.1. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się pomieszczenia wydzielone z zasobu Gminy.

2. Tymczasowe pomieszczenia mogą być także wskazywane z zasobu tymczasowych pomieszczeń wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

3. Tymczasowe pomieszczenie wskazuje się osobie, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25d ustawy.

§13. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) oddawane osobom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób,

- 3) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ 8.

Warunki dokonywania zamiany lokali.

§14.1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza.

2. W ramach mieszkaniowego zasobu, mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) na wniosek najemcy,
- 2) między najemcami na ich wspólny wniosek.

3. Podstawą rozpatrzenia sprawy są złożone przez najemców lokali mieszkalnych wnioski o zamianę stanowiący załącznik nr 2 do niniejszych zasad wraz z załącznikami.

4. Nie wyraża się zgody na zamianę, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany nastąpiłoby nadmierne zaludnienie,
- 2) istnieją zaległości w opłatach za lokal i nie została zawarta ugoda dotycząca spłaty zadłużenia,

5. Lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

§15. Na wniosek najemcy (najemców), można dokonać zamiany na wolny lokal:

- 1) jeżeli w wyniku takiej zamiany, Gmina uzyska samodzielny lokal mieszkalny o wyższym standardzie wyposażenia lub o większej powierzchni mieszkalnej,
- 2) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji ze względu na stan zdrowia, poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenie uzasadniające zamianę,
- 3) na dwa lokale o mniejszej łącznej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej niż lokal dotychczas zajmowany, z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że wskutek takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie funkcjonujących w dotychczasowym lokalu odrębnych gospodarstw domowych,
- 4) na jeden lokal o powierzchni mieszkalnej mniejszej niż łączna powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanych lokali.

§16. Gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal, w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal stanowi ostatni lokal w budynku, którego Gmina jest właścicielem,
- 2) najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym,
- 3) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi, a w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych.

§17. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny mogą ubiegać się osoby których względy zdrowotne uzasadniają dokonanie zamiany.

ROZDZIAŁ 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej

§18.1. Osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna, składają wniosek, zgodnie z określonym wzorem, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Do wniosku należy dołączyć dokumenty i oświadczenia dotyczące danych w nim zawartych, w szczególności:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia deklaracji ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie z art. 21 b ustawy,
- 3) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości,
- 4) w przypadku rozwodu lub separacji - kserokopię sentencji wyroku rozwodowego/orzeczonej separacji,
- 5) w przypadku wypowiedzenia umowy najmu lokalu lub wyroku eksmisyjnego - kserokopię tych dokumentów,
- 6) w odniesieniu do wychowanków domu dziecka i rodzin zastępczych - postanowienie sądowe o umieszczeniu w domu dziecka lub w rodzinie zastępczej, postanowienie o rozwiązaniu stosunku rodzinnego po uzyskaniu pełnoletności przez wnioskodawcę, wywiad środowiskowy kuratora lub opiekuna,
- 7) oświadczenie o stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą,
- 8) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania są osobami - orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności,
- 9) w przypadku złego stanu technicznego zajmowanego lokalu - dokument potwierdzający zły stan techniczny lokalu, wydany przez właściciela, zarządcę lub odpowiednie organy budowlane,
- 10) w przypadku osób bezdomnych:
 - a) przebywających w schronisku - zaświadczenie wydane przez kierownika schroniska,
 - b) przebywających w miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi - potwierdzenie tego faktu przez zarządcę obiektu lub Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Radymnie,
- 11) w przypadku występowania przemocy w rodzinie - udokumentowanie przemocy wyrokiem sądowym.

3. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy.

§19.1 Wnioski złożone podlegają weryfikacji, która następuje w oparciu o wszystkie wymagane dokumenty i oświadczenia.

2. Wniosek weryfikowany jest w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, pracownik merytoryczny wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. Nieuzupełnienie wymaganych dokumentów w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Weryfikacja dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem.

5. W toku weryfikacji wniosku wnioskodawca może być wezwany do:

- 1) przedłożenia dodatkowych dokumentów, niezbędnych do wykazania okoliczności, na które wnioskodawca powołuje się we wniosku, dotyczących sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i zdrowotnej,
- 2) stawienia się w siedzibie Urzędu Miasta Radymna w celu złożenia wyjaśnień.
6. Weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku. Okres weryfikacji może być w uzasadnionym przypadku przedłużony o kolejne 30 dni, o czym wnioskodawca zostanie powiadomiony pisemnie.
7. W przypadku stwierdzenia braku spełnienia warunków kwalifikujących do udzielenia pomocy mieszkaniowej z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów lub lokalu socjalnego, wynikających z niniejszej uchwały, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany.
8. Wnioski pozytywnie zweryfikowane umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy na wynajem lokalu z zasobów mieszkaniowych, z zaznaczeniem, czy wnioskodawca kwalifikuje się do wynajmu lokalu socjalnego lub do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony.
9. Pozytywna weryfikacja wniosku i jego rejestracja, stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie listy mieszkaniowej i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.
10. Na liście mieszkaniowej umieszcza się wnioski zarejestrowane w rejestrze, a które po dokonanej weryfikacji w oparciu o zaktualizowane dokumenty, spełniają warunki określone niniejszymi zasadami.
11. Celem zapewnienia kontroli społecznej nad sposobem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, zatwierdzone przez Burmistrza Miasta listy mieszkaniowe podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni licząc od dnia ich zatwierdzenia przez Burmistrza Miasta.
12. Burmistrz Miasta Radymna zawiera na podstawie skierowania umowę najmu z osobą, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy.
13. Umowę najmu zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieusprawiedliwionych leżących po stronie osoby uprawnionej, oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

§20.1. Nie podlegają weryfikacji wnioski ubiegających się o najem lokalu, którzy:

- 1) są właścicielami/ współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) zbyli lub przekazali lokal lub budynek mieszkalny w całości lub części,
- 3) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętym w wyniku dobrowolnej zamiany mieszkań.

§21.1. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście mieszkaniowej.

2. Przed wskazaniem lokalu, o którym mowa w ust. 1 osoba uprawniona do otrzymania lokalu przedstawia aktualne informacje o wysokości dochodu jej gospodarstwa domowego oraz o sytuacji mieszkaniowej. Wskazanie lokalu może otrzymać tylko i wyłącznie osoba, która będzie spełniała kryteria kwalifikujące do zawarcia umowy najmu.

ROZDZIAŁ 10.

Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

§22.1. Osobom niepełnosprawnym przydzielane są lokale mieszkalne po rozpoznaniu ograniczeń związanych z daną niepełnosprawnością, potwierdzonych. stosownym orzeczeniem.

2. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych powinno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik,
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych,
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§23. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§24. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

ROZDZIAŁ 11

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań jednostek, o których mowa w art. 4 ust. 2b

§25 Miasto Radymno może przeznaczać na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U z 2020 r. poz. 1876 z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm), wolne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100% własność Miasta, które to lokale będą spełniać określone wymagania.