

UCHWAŁA NR XXVIII.226.2021 RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE

z dnia 24 marca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianą z 2020 r. poz. 1378) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Złotowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Złotów tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasto Złotów przeznaczone na najem lub na najem socjalny.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Złotów służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej miasta Złotowa.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Złotowa;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 2133);
- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 2133);
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu zdefiniowany w art. 22 i 23 ustawy;
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość o, której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 9) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Złotowie;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 611);
- 11) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 7 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² powierzchni mieszkalnej. Jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m². Konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 426). Osoby niepełnosprawne, które posiadają orzeczenie zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydane przed dniem 23 listopada 2004 r., mogą udokumentować konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

§ 4. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Złotów przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie Miasta Złotowa.

Rozdział 2.

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

§ 5. O najem lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza równowartości:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 150%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 100%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

§ 6. O najem socjalny lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza równowartości:

- 1) 75%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) 65% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku w gospodarstwie wieloosobowym, w skład którego wchodzi co najmniej 3 dzieci lub osoba niepełnosprawna.

§ 7. 1. Najemcy lokali, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 75% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku, uprawnieni są do skorzystania z obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu.

2. Osoby pozostające w stosunku najmu socjalnego lokalu uprawnione są do skorzystania z obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu, gdy dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 60% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 35% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku,
 - 3) w gospodarstwie wieloosobowym, w skład którego wchodzi co najmniej 3 dzieci lub osoba niepełnosprawna – 50 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.
3. Zasady i warunki obniżania czynszu określa odrębna uchwała.

Rozdział 3.

Tryb szczególny zawierania umów najmu lokalu

§ 8. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu poza trybem określonym w uchwale są osoby:

- 1) repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miejskiej w Złotowie w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy Miasto Złotów;
- 2) spełniające kryterium dochodowe wskazane w § 5 uchwały zamieszkujące lokale, które w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności pożaru, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej) uległy zniszczeniu w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie.

Rozdział 4.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 9. 1. Burmistrz wskazuje tymczasowe pomieszczenie na wniosek dłużnika lub wierzyciela po przedłożeniu prawomocnego wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu, z zastrzeżeniem art. 25c i art. 25d ustawy.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznaczają się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.

3. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako pomieszczenia tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

4. Zawieranie umów najmu tymczasowego pomieszczenia z osobami uprawnionymi, następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z:

- 1) daty wpływu do Urzędu Miejskiego w Złotowie prawomocnego wyroku sądowego,
- 2) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia tymczasowego pomieszczenia i ilości osób objętych wyrokiem,
- 3) wysokości zadłużenia wobec wynajmującego - dotyczy osób zamieszkałych w lokalach Gminy,

5. Po okresie zawartej umowy o najem pomieszczenia tymczasowego, w szczególnie uzasadnionych względami społecznymi przypadkach, umowa może być zawarta na kolejny okres.

6. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 5.

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

§ 10. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mają osoby posiadające dochód określony w § 5 uchwały, jeżeli:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 2) zamieszkują w warunkach przegęszczenia;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 4) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 5) opuściły placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności - w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania było miasto Złotów;
- 6) przekazały do dyspozycji gminy lokal większy co najmniej o jedną izbę lub o 20% powierzchni mieszkalnej w zamian za lokal dostarczony przez gminę;
- 7) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

§ 11. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mają osoby posiadające dochód określony w § 6 uchwały, jeżeli:

- 1) zamieszkują w warunkach przegęszczenia;
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 4) opuściły placówki opiekuńczo – wychowawcze lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania było miasto Złotów;

5) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

§ 12. Jeżeli istnieje konieczność wykonania eksmisji wobec osób, którym sąd przyznał w wyroku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte eksmisją odpowiada standardowi dla takiego lokalu, Gmina może zaproponować tym osobom zawarcie umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

§ 13. 1. Pierwszeństwo do najmu lokalu mają osoby, którym wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, jeżeli łącznie zostały spełnione następujące warunki:

- 1) ustała przyczyna z powodu której została rozwiązana umowa najmu,
- 2) złożą wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 3) nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 5) posiadają dochód określony w § 5 uchwały,
- 6) przestrzegają regulaminu porządku domowego.

2. Przedmiotem najmu określonego w ust. 1 jest dotychczas zajmowany lokal.

§ 14. Najemcy lokali, z którymi zawarta została umowa najmu socjalnego lokalu, po upływie okresu na jaki była zawarta, mogą się ubiegać, z przysługującym im prawem pierwszeństwa, o zawarcie umowy najmu na zajmowany lokal, jeżeli ich dochody są wyższe niż określone w § 6 uchwały, ale nie przekraczają dochodu określonego w § 5 uchwały.

§ 15. Osobom umieszczonym na listach, o których mowa w § 20 ust. 1 uchwały, które nie otrzymały lokalu w danym roku kalendarzowym przysługuje pierwszeństwo ujęcia na listę oczekujących w roku następnym pod warunkiem, że spełniają kryteria określone w § 5 i 6 uchwały.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy (zamiana z urzędem)

§ 16. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat bądź posiadający orzeczenie o stopniu niepełnosprawności spowodowanej upośledzeniem w funkcjonowaniu narządów ruchu, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub posiadającą orzeczenie o stopniu niepełnosprawności spowodowanej upośledzeniem w funkcjonowaniu narządów ruchu jest członek rodziny najemcy (domownik) wspólnie z nim zamieszkujący.

3. Najemcy lokali, których powierzchnia użytkowa lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub jego możliwości opłacania czynszu, mogą ubiegać się o inny lokal pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Gminy.

4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.

5. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie, lokalu na niższej kondygnacji bądź lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub w-c, a także lokalu o mniejszej powierzchni dostosowanej do aktualnych potrzeb rodzinnych i możliwości finansowych najemcy.

6. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określają przepisy Rozdziału 9.

Rozdział 7.

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

§ 17. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

4. Burmistrz może odmówić zgody na dokonywanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie z właścicielem odnośnie jej spłaty, a dokonanie zamiany spowoduje obniżenie opłat za lokal zasiedlony w wyniku zamiany,
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania wniosków i zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji)

§ 18. 1. Lokale mieszkalne do remontu kapitalnego oraz pomieszczenia niemieszkalne przeznaczone do przebudowy (adaptacji) na cele mieszkaniowe, zwane dalej „pomieszczeniami do adaptacji”, mogą być przeznaczane do remontu lub adaptacji na koszt własny przyszłego najemcy w ramach programu pn „Mieszkanie za remont”.

2. Pomieszczenia do adaptacji, o których mowa w ust. 1, typuje zarządca, który określa zakres robót koniecznych do wykonania oraz ich szacunkowy koszt.

3. Burmistrz przeznacza każdorazowo pomieszczenie do adaptacji w drodze zarządzenia i ogłasza nabór wniosków osób chętnych do zawarcia umowy w ramach programu pn „Mieszkanie za remont”.

4. Ogłoszenie powinno zawierać w szczególności:

- 1) adres lokalu;
- 2) powierzchnię lokalu ogółem;
- 3) charakterystykę lokalu (w tym wyposażenie w instalacje);
- 4) zakres niezbędnych prac do wykonania;
- 5) szacunkowy koszt remontu;
- 6) projekt umowy na udostępnienie mieszkania do wykonania remontu;
- 7) termin składania wniosków;
- 8) kryteria wyboru osób do zawarcia umowy.

5. Procedurę ubiegania się o przyznanie „Mieszkania za remont” rozpoczyna złożenie wniosku w wyznaczonym terminie wraz z załącznikami określonymi w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 4.

6. Umowa na wykonanie remontu kapitalnego pomieszczenia do adaptacji, o którym mowa w ust. 1 może być zawarta z osobą, która spełnia jednocześnie poniższe kryteria:

- 1) jest mieszkańcem Złotowa;
- 2) osiąga dochody na osobę wynoszące w gospodarstwie domowym:
 - a) jednoosobowym - nie mniej niż 100% lecz nie więcej niż 200% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;

b) wieloosobowym - nie mniej niż 75% lecz nie więcej niż 150% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

7. Wymogu, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem na przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lub właściciel lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

8. Wyboru osób do zawarcia umowy dokonuje Burmistrz. Informacja o wynikach naboru wywieszana jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie.

9. Kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 6, następuje zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do Urzędu z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych. W przypadku braku takich osób decydować będzie najniższy dochód zgodny z kryterium określonym w ust. 6 pkt 2.

10. Udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu następuje na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. W tym czasie uiszcza się opłaty eksploatacyjne i za dostarczane media.

11. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje po wykonaniu prac remontowych potwierdzonych protokołem odbioru robót potwierdzonym przez zarządcę budynku

Rozdział 9.

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

§ 19. 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna się złożeniem przez ubiegającego się pisemnego wniosku do Burmistrza.

2. Do wniosku wnioskodawca załącza dokumenty zawierające dane dotyczące sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej, dochodowej i zdrowotnej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

3. Dla potrzeb kwalifikacji wniosku powierzchnię mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m².

4. Wniosek rozpatrywany jest pod względem kompletności dokumentów oraz spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganych dokumentów.

5. W przypadku wystąpienia braków formalnych wniosku, wnioskodawca zobowiązany jest na wezwanie Urzędu uzupełnić braki formalne w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

6. Po ustaleniu, że wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział mieszkania, wniosek jest przekazany do Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zwanej dalej „Komisją”, celem przeprowadzenia wizji lokalnej.

7. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

8. Komisja przeprowadza wizję lokalną przed posiedzeniem, na którym opracowywane są projekty list wymienionych w § 20 ust. 1.

9. Wizja lokalna przeprowadzona przez Komisję winna być dokonywana nie rzadziej niż raz na cztery lata.

§ 20. 1. Burmistrz sporządza i zatwierdza, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, corocznie - w terminie do 31 grudnia każdego roku, następujące rodzaje list:

- 1) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z tytułu wyburzenia lub remontu kapitalnego budynków;
- 2) listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 3) listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) listę osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania (zamiana z urzędem).

2. Projekty list, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Komisja na swoich corocznych posiedzeniach.

3. Listy osób, o których mowa w ust. 1, podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie, na okres jednego miesiąca, na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu.

4. Oprócz rocznych list Burmistrz może w trakcie roku sporządzać listy dodatkowe, jeżeli zaistnieją możliwości przydziału dodatkowych lokali.

5. W przypadku znacznego opóźnienia w realizacji list Burmistrz może odstąpić, po zasięgnięciu opinii Komisji, od sporządzenia listy (list) na dany rok.

6. Realizacja listy polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

7. Wnioskodawca zostaje skreślony z listy oczekujących na przydział lokalu w przypadku:

- 1) złożenia wniosku o skreślenie z listy,
- 2) zmiany sytuacji dochodowej o której mowa w § 5 i 6 niniejszej uchwały,
- 3) zmiany stałego miejsca zamieszkania poza Gminę Miasto Złotów.

8. Burmistrz powiadamia pisemnie wnioskodawcę o skreśleniu z listy oczekujących.

9. W terminie do dnia 31 października każdego roku Burmistrz przeprowadza weryfikację wszystkich wniosków, pod kątem dalszego spełniania kryterium dochodowego określonego w § 5 i 6 niniejszej uchwały oraz warunków zamieszkania, i w tym celu wnioskodawca zostanie poinformowany na piśmie o terminie i sposobie złożenia dokumentów do aktualizacji wniosku. Brak złożenia wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie skutkować będzie rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową i kończy postępowanie w sprawie.

§ 21. 1. Komisję powołuje, w drodze zarządzenia, Burmistrz, który jednocześnie określa jej skład osobowy.

2. Komisja sprawuje stałą kontrolę nad realizacją list przydziału mieszkań, o których mowa w § 22 ust. 1, i zapewnia w ten sposób poddanie tych czynności kontroli społecznej. W ramach sprawowanej kontroli Komisja ma prawo wglądu do akt osobowych.

3. Ustalenia Komisji są ważne przy obecności większości jej składu osobowego.

4. W sytuacji rozbieżności stanowisk członków Komisji przy opiniowaniu wniosków i proponowaniu sposobu ich załatwienia, przeprowadza się głosowanie, w którym decyduje zwykła większość głosów, przy równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji.

5. Komisja jest organem opiniodawczym działającym jawnie.

6. Ustalenia Komisji zawarte są w protokołach z posiedzenia Komisji lub z lustracji mieszkań, przekazanych Burmistrzowi.

7. Obsługę kancelaryjną Komisji prowadzi wyznaczony przez Burmistrza pracownik Urzędu, sporządzając protokół z posiedzenia Komisji.

8. Członkowie Komisji zobowiązani są do czynnego udziału w jej pracach.

Rozdział 10.

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

§ 22. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę może być zawarta z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, z dziećmi najemcy, innymi osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, o ile osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Umowę najmu można zawrzeć pod warunkiem, że osoby wymienione w ust. 1 zamieszkiwały z najemcą, a najemca opuszczający lokal nie ma możliwości zamieszkania z nimi.

§ 23. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, wyznacza się miesięczny termin na opuszczenie i opróżnienie lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do 6 miesięcy.

3. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 albo upływie terminu określonego w ust. 2, wszczynają się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

§ 24. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, wyznacza się miesięczny termin na opuszczenie i opróżnienie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do 6 miesięcy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 albo upływie terminu określonego w ust. 3, wszczynają się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 25. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom ujętym na listach przydziału, których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób.

2. W przypadku braku na listach przydziału rodzin o liczbie wskazanej w ust. 1 lokal może być przyznany innej potrzebującej rodzinie bez względu na liczbę osób.

Rozdział 12.

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

§ 26. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów mogą być przeznaczane, na wniosek Kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, w szczególności na mieszkania chronione i interwencyjne w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.).

2. Mieszkania chronione i interwencyjne przekazywane są do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 13.

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

§ 27. 1. Powierzchnia i wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych, winno 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;
- 4) wyposażenia w poręcze, podejścia lub podjazdy;

oraz zastosowania innych udogodnień niezbędnych z uwagi na rodzaj niepełnosprawności.

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

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

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 28. Traci moc uchwała Nr XI.62.2015 Rady Miejskiej Złotowie z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 5179).

§ 29. 1. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o przydział lokalu.

2. Osoby znajdujące się na rocznych listach jako zakwalifikowane do przydziału lokalu, sporządzonych na podstawie uchwały Nr XI.62.2015 Rady Miejskiej Złotowie z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów, podlegają przepisom tej uchwały do dnia 31 grudnia 2021 r.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotowa.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 12 kwietnia 2021 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jakub Pieniążkowski

Uzasadnienie do projektu uchwały
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasto Złotów

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miejska w Złotowie została zobligowana do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przygotowany projekt uchwały zastąpi dotychczas obowiązującą Uchwałę Nr XI.62.2015 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów, ponieważ zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, uchwały rady gminy podjęte przed 21 kwietnia 2019 r. zachowują moc i mogą być zmieniane nie dłużej niż przez okres 24 miesięcy, tj. do dnia 21 kwietnia 2021 r.

Zasady w proponowanym kształcie uwzględniają zarówno wymogi formalne wynikające z art. 21 ust. 3 Ustawy, jak i specyfikę funkcjonowania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów oraz potrzeby mieszkańców miasta. Ustalając te zasady kierowano się doświadczeniami nabytymi w okresie funkcjonowania komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz gospodarowania nim, wykorzystując te rozwiązania oraz regulacje, które okazały się trafne i skuteczne.

Zasadnicze zmiany zawierają się przede wszystkim w:

- Rozdziale 1. Postanowienia ogólne,
- Rozdziale 3. Tryb szczególny zawierania umów najmu,
- Rozdziale 4. Pomieszczenia tymczasowe,
- Rozdziale 8. Tryb rozpatrywania wniosków i zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji) na cele mieszkaniowe,
- Rozdziale 13. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Dzięki proponowanym zmianom uchwała zostanie dostosowana do aktualnych przepisów prawa.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

Złotów, dnia 15 marca 2021 r.

Przygotowała: S. Muzioł


BURMISTRZ MIASTA
Adam Pulit