

**UCHWAŁA NR IX/85/2019
RADY MIASTA RADZIEJÓW**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radziejów

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3, art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r, poz. 1182, poz. 1309) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm. Dz.U. z 2019 r., poz. 1309; poz. 1571; poz. 1696; poz. 1815) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Radziejów, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXVI/180/09 Rady Miasta Radziejów z 30 grudnia 2009 roku w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Radziejów (Dz. Urz. Woj. Kuj- Pom. z 2010 roku Nr 28 poz. 341).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radziejów.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Radziejów

Edyta Kubicka

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasto Radziejów**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Radziejów, zwane dalej „Zasadami”.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Radziejów służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Radziejów;
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Radziejów;
- 3) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art.94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza kwoty:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 75 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

2. Oddanie w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza kwoty:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 75 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 50 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

§ 5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje:

- 1) osobom, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej dziesięciu ostatnich lat;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie spełniającym warunków do zamieszkania w nim ludzi ze względu na stan techniczny;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi, uszkodzonym w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 4 ust. 1 Zasad i jednocześnie utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, huraganu, sytuacji życiowej.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 4 ust. 2 Zasad i jednocześnie utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, huraganu, sytuacji życiowej.

Rozdział 5.

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

§ 9. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;
- 2) w wyniku zamiany gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie.

§ 10. 1. Warunkiem zgody Wynajmującego na zamianę lokalu jest brak ze strony najemcy zadłużenia z tytułu czynszu.

2. Osoby będące najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą:

- 1) ubiegać się o zamianę zwolnionego mieszkania tego zasobu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2) inicjować zamiany lokali, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych bądź w celu poprawy warunków mieszkalnych;
- 3) ubiegać się o zamianę na lokal o wyższym standardzie w przypadku, gdy zajmowany lokal spełnia kryterium lokalu socjalnego;
- 4) ubiegać się o zamianę, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb.

3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku:

- 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu;
- 2) gdy powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m².

4. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać zamiany z najemcami mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli zasobów oraz uregulowania czynszu.

5. Do zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stosuje się zasady dotyczące przyznania lokalu określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieznaczoney i o najem socjalny oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. 1. Wnioski rozpatruje komisja mieszkaniowa, która sprawuje społeczną kontrolę nad wyborem osób do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego.

2. Burmistrz powołuje zarządzeniem komisję mieszkaniową.

§ 12. 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu rozpoczyna złożenie przez ubiegającego się wniosku.

2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji, wnioskodawcy powinni być członkami wspólnoty samorządowej gminy oraz spełniać warunki określone w § 4 Zasad.

3. Wnioskodawcy osiągający dochody wymienione we wniosku winni podać dochód, o którym mowa w § 4 ust. 1 Zasad – dla lokali mieszkalnych lub dochód, o którym mowa w § 4 ust. 2 Zasad – dla najmu socjalnego, osiągnięty w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu.

4. Przekazane wnioski podlegają zarejestrowaniu.

5. Umieszczenie danej osoby na liście, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.

6. Wnioskodawcy przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym, wniosku.

7. Osoby umieszczone na liście powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania.

8. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

Rozdział 7.

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

§ 13. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) wspólnie zamieszkiwały z najemcą;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 3) spełniają określone w Zasadach kryterium dochodowe.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny im zapewnić możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektoniczne ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

3. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

4. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 15. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622 i 1690) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111), na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radziejowie, przeznaczane mogą być budynki lub lokale będące własnością Gminy Miasto Radziejów, spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018 roku. (Dz. U. z 2018 r. poz. 822).

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 16. 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. - Kodeks cywilny.