

UCHWAŁA NR VII/67/2024
RADY MIEJSKIEJ W TUCHOWIE

z dnia 30 października 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Tuchów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 pkt 1 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Tuchowie uchwala następujące zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuchów:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Tuchów, dalej jako „Gmina”, albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
- 2) mieszkańcu Gminy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, mającą miejsce zamieszkania na terenie Gminy;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 4) gospodarstwie domowym - 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;
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski";
- 6) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725);

7) Uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.

§ 2. 1. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i zamienne osobom i rodzinom do tego uprawnionym.

2. W miarę posiadanych możliwości, Gmina zapewnia lokale mieszkalne zaspokajając najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i znajdujących się jednocześnie w trudnych warunkach mieszkaniowych.

3. Poprzez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć warunki zamieszkiwania kwalifikujące Wnioskodawcę do ich poprawy, określone w § 4

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1 Przez niski dochód o którym mowa w § 2 ust. 2, uzasadniający oddanie w najem na czas nieoznaczony, należy rozumieć średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych 350% najniższej emerytury;
- 2) dla gospodarstw wieloosobowych 250% najniższej emerytury.

2. Lokal socjalny może zostać oddany w najem osobie lub rodzinie, gdy średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego, nie przekracza:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych 300% najniższej emerytury;
- 2) dla gospodarstw wieloosobowych 250 % najniższej emerytury.

3. Dokumenty potwierdzające wysokość dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa wyżej, muszą zostać załączone do wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Dokumenty te, do czasu otrzymania mieszkania komunalnego lub socjalnego, winny być przez wnioskodawcę aktualizowane 2 razy w roku (do końca czerwca i do końca grudnia).

4. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu na warunkach określonych w odrębnej uchwale, wydanej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Ustawy.

5. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie , o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące osobę lub rodzinę do ich poprawy to:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwania w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego).

2. Do osób zamieszkujących w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały zalicza się również osoby bezdomne, tj. pozbawione tytułu prawnego do dotychczas zajmowanego lokalu, przebywające w schroniskach dla bezdomnych lub innych tego typu placówkach.

Rozdział 4.

zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego

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

2. Burmistrz Miasta Tuchowa, w uzasadnionych przypadkach może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą:
 - a) konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego jednego, wspólnego lokalu z zastrzeżeniem ust. 6.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W przypadku orzeczenia rozvodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wskazanie dwóch odrębnych lokali z zasobu Gminy tytułem realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- a) występowanie przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

7. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dopuszcza się wynajęcie aktualnie zajmowanego lokalu, na zasadach czynszu socjalnego, w sytuacji gdy struktura i powierzchnia lokalu są odpowiednie z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy, zawierana jest na czas nieoznaczony.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom lub rodzinom:

- 1) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) które ze względów ekonomicznych występują o najem mieszkania o niższym standardzie lub metrażu, jeżeli zwalniają do dyspozycji Gminy lokal o wyższym standardzie lub metrażu;
- 3) opuścili dom dziecka lub inne tego rodzaju ośrodki opiekuńczo - wychowawcze, w związku z osiągnięciem pełnoletności i są pełnymi sierotami,

bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny i spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1.

3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego - socjalnego, zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy, zawierana jest na czas oznaczony na okres jednego roku.

4. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom lub rodzinom, które:

- 1) nabyły uprawnienia do ich otrzymania na podstawie prawomocnych wyroków sądowych;
- 2) utraciły lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, lub pożaru, a nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 3) opuściły dom dziecka lub inne tego rodzaju ośrodki opiekuńczo - wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności i są pełnymi sierotami bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny i spełniają kryteria określone w § 3 ust. 2;
- 4) posiadają tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu stanowiącego zasób Gminy i z przyczyn ekonomicznych występują o najem lokalu socjalnego - jeżeli zwalniają posiadany lokal i spełniają kryteria określone w § 3 ust. 2.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w § 3 ust. 2, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal;
- b) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;
- c) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga zgody Burmistrza Tuchowa.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga zawarcia przez nich pisemnego porozumienia na zamianę lokali i zawarcia umów najmu wskazanych lokali.

3. O zamianę zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby i rodziny o niskich dochodach w rozumieniu § 3, pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu § 4.

4. Celem zamiany lokali, o której mowa w ust. 1, winna być poprawa warunków mieszkaniowych, o których mowa w § 4.

5. Zgody na dokonanie zamiany można odmówić w szczególności, gdy:

- 1) zamiana spowodowałaby zmniejszenie powierzchni mieszkalnej lokalu poniżej 5 m² w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
- 2) zamieniający lokale lub jeden z nich, zalega z opłatami za czynsz lub z opłatami niezależnymi od właściciela, które należne są Gminie z tytułu użytkowania lokali.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Decyzję w sprawie oddania w najem lokali na czas nieoznaczony, najem lokali socjalnych oraz w sprawie zamiany lokali, podejmuje Burmistrz Tuchowa, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Komisja Mieszkaniowa sprawuje społeczną kontrolę nad procesem udostępnienia lokali.

3. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Tuchowa w drodze zarządzenia.

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego, składają w Urzędzie Miejskim w Tuchowie wniosek o najem lokalu.

2. Obowiązek złożenia wniosku o najem lokalu dotyczy także osób ubiegających się o zamianę lokalu.

3. Wypełnione wnioski osób lub rodzin ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, o najem lokali socjalnych oraz zamianę lokali, po wstępnej weryfikacji przez właściwą komórkę organizacyjną/lub wyznaczonego pracownika Urzędu Miejskiego w Tuchowie, rozpatruje Komisja Mieszkaniowa. Dotyczy to również osób, które winny otrzymać lokal socjalny lub zamienny, zgodnie z przepisami ustawy.

4. Brak pełnego udokumentowania wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub podanie nieprawdziwych danych, powoduje negatywne rozpatrzenie takiego wniosku.

5. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób lub rodzin mających zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, w szczególności będących właścicielami lub współwłaścicielami budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych. Dotyczy to także rodzin, w których jedno ze współmałżonków jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku.

6. Realizacja wniosku o najem lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na nazwisko wnioskodawcy i współmałżonka chyba, że wnioskodawca i jego współmałżonek zmarli, a wspólnie o lokal ubiegali się pełnoletnie (w chwili śmierci ostatniego zmarłego współmałżonka) dzieci.

7. Obowiązek złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie dotyczy osób zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którym Gmina jest obowiązana z mocy prawa takie lokale zapewnić.

8. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w niniejszych zasadach i zweryfikowani wpisywani są na listę osób oczekujących do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego. Umieszczenie danej osoby na liście osób oczekujących nie stanowi podstawy do roszczenia o nawiązanie stosunku najmu.

9. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali, oczekujące na zawarcie umowy, winny aktualizować wnioski o najem poprzez informowanie Urzędu Miejskiego w okresie do końca I kwartału każdego roku, o dochodach oraz sytuacji mieszkaniowej. Brak aktualizacji wniosku w powyższym terminie uznany zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

§ 10. Komisja Mieszkaniowa wydaje opinie w sprawach, o których mowa w § 9, w oparciu o dokumentację zgromadzoną w odpowiedniej komórce organizacyjnej/lub u wyznaczonego pracownika Urzędu Miejskiego, przepisy ustawy i uregulowania zawarte w niniejszej uchwale, którą następnie przedkłada Burmistrzowi Tuchowa.

§ 11. 1. Komisja Mieszkaniowa zbiera się na swych posiedzeniach w zależności od potrzeb.

2. Komisja przedstawia Burmistrzowi Tuchowa opinie w formie protokołu z posiedzeń Komisji, w sprawach osób lub rodzin, ubiegających się o przydział lub zmianę lokalu mieszkalnego oraz osób lub rodzin oczekujących na przydział lokali socjalnych lub zamiennych.

3. Komisja Mieszkaniowa korzysta w swojej pracy z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. W razie bezpowrotnego opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego, w szczególności w razie śmierci najemcy, do osób, które pozostały w tym lokalu mają zastosowanie odpowiednie przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego z wyłączeniem osób, które posiadają tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku, gdy najemca lokalu, który bezpowrotnie opuścił lokal mieszkalny, posiada w chwili opuszczenia lokalu tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkaniowego nie stosuje się przepisów ust. 1.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 13. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, których sytuacja rodzinna uzasadnia potrzeby mieszkaniowe w takim rozmiarze, a rodzina wnioskodawcy jest rodziną wielodzietną, posiadającą co najmniej 5 dzieci.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust.1 lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą zostać zamienione pod warunkiem, że w efekcie zamiany Gmina otrzyma co najmniej 2 samodzielne lokale, lub oddane w najem na zasadach wolnorynkowych.

3. Najemcy lokali o których mowa w ust. 2 wyłaniania są w trybie przetargu. Warunki i tryb przetargu każdorazowo określa Burmistrz Tuchowa.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 14. Umowy najmu lokali mieszkalnych, w imieniu Gminy z osobami, którym zostały przydzielone lokale podpisuje Burmistrz Tuchowa.

§ 15. 1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami:

- 1) spełniającymi kryteria art. 30 Ustawy, na warunkach określonych w tym przepisie,
- 2) które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

2. Wnioski o najem lokalu w przypadkach, o których mowa w ust. 1 podlega opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 16. 1. W stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu lub wobec której nie wyrażono zgody na zawarcie umowy a zajmują lokal bez tytułu prawnego, wszczęte zostanie powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienie zajmowanego lokalu.

2. Nieuzasadniona 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 lokalu w kolejnym roku kalendarzowym. Po upływie tego okresu osoba taka ma prawo złożyć kolejny wniosek o przydział mieszkania.

§ 17. Traci moc Uchwała Nr XXXVI/282/2013 Rady Miejskiej w Tuchowie z dnia 21 sierpnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuchów.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tuchowie

Jerzy Odronec

Uzasadnienie

W związku ze znaczącym wzrostem najniższej emerytury zaistniała konieczność uaktualnienia zasad dotyczących wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przekłada się projekt niniejszej uchwały, który zapewni racjonalne wynajmowanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Ponadto zmienia się strukturę akt włączając treść zasad do uchwały.

W związku z powyższym zasadne jest przyjęcie uchwały w formie ujednoliconej.