

**UCHWAŁA NR XXX/266/21
RADY MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI**

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Miedzyrzec Podlaski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 710, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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) Rada Miasta Międzyrzec Podlaski uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Międzyrzec Podlaski zwanego dalej „Miastem”.

§ 2. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych następuje w drodze wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, które przeznaczane są do wynajmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i na pomieszczenia tymczasowe w przypadkach, gdy na Mieście ciąży obowiązek ich dostarczenia. Lokale mogą być przeznaczane także na realizowanie innych zadań na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz.1507, ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2019 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1111, ze zm.).

2. Umowy o najem lokali zawierane są na podstawie pisemnego wniosku osoby pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych, zamieszkałej na terenie Miasta.

**Rozdział 2.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.**

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, uzyskujących średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, aktualnie obowiązujący w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu nie przekraczający:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lub podnajem na czas określony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, o średnim miesięcznym dochodzie za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenia wniosku aktualnie obowiązującym w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu:

- 1) do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Zastosowanie obniżek czynszu jest możliwe, w przypadku gdy dochód przypadający średnio na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

§ 4. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu, który:

- 1) posiada powierzchnię pokoi mniejszą niż 5 m² na jednego członka gospodarstwa domowego;

- 2) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
- 3) nie spełnia warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) lokal dotychczas zajmowany nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności jednej z osób, która potwierdzona jest odpowiednim orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności, a osoba ta jest objęta wnioskiem do wspólnego zamieszkiwania.

2. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania wystarczy spełnienie jednego z warunków określonych w ust.1.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione zostały lokalu wskutek zdarzenia losowego, w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie, zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) utraciły na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia sądowego tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 4) pozostali w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli któryś z nich jest jego pełnoletnim zstępnym, wstępnym lub osobą, wobec której dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny stwierdzony prawomocnym wyrokiem sądowym i nie ma warunków zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania najemcy;
- 5) mieszkaly bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami i dodatkowymi kosztami egzekucyjnymi i sądowymi, innymi kosztami eksploatacyjnymi, należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu),
 - b) mieszkanie utrzymane jest w należytych stanie technicznym i sanitarnym;
- 6) w związku z uzyskaniem pełnoletności opuściły całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodzinę zastępczą pod warunkiem, że nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkaly, a przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwały na terenie miasta Międzyrzec Podlaski i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu trzech lat od uzyskania pełnoletności;
- 7) po upływie okresu najmu lokalu socjalnego lub najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą tego lokalu na jego wniosek w przypadku braku innych przeszkód można zawrzeć:
 - a) nową umowę najmu socjalnego tego samego lub innego lokalu pod warunkiem spełnienia kryterium określonego w § 3 ust. 2 uchwały, lub
 - b) umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone w § 3 ust. 1 uchwały, a w dotychczas zajmowanym lokalu na członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej 20 m².

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.

§ 6. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, z którymi są zawarte umowy najmu, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, z którymi zawarte są umowy najmu mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali, po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego i zawarciu nowych umów najmu na zamieniane lokale.

3. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku gdy:

- 1) w wyniku zamiany mieszkania nastąpi zniżenie normy poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) występujący o zamianę mają nieuregulowane zaległości czynszowe;
- 3) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie zajmowanego mieszkania;
- 4) jedna ze stron zamiany jest właścicielem lub posiada ograniczone prawo rzeczowe do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego.

4. Najemcom zamieszkującym w budynkach, w których Miasto prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych, którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu może zostać zaoferowane wynajęcie innego lokalu, spełniającego wymagania lokalu zamiennego.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Formularze wniosków o najem lokali oraz deklaracji o dochodach można pobrać w Wydziale Zarządzania Mieniem Komunalnym Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski lub na stronie www.miedzyrzec.pl w zakładce „Formularze”.

2. Wniosek wraz z deklaracją o dochodach osoby ubiegającej się o najem lokali składa się w sekretariacie Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski, które po ocenie spełnienia kryteriów do zawarcia umowy podlegają rejestracji w Wydziale Zarządzania Mieniem Komunalnym Urzędu Miasta.

3. Wniosek z dołączoną deklaracją o dochodach, powinien zawierać niezbędne informacje określone w niniejszych Zasadach z określeniem dotychczasowych warunków zamieszkiwania.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

5. Przed sporządzeniem projektu listy wnioskodawca jest zobowiązany przedstawić aktualną sytuację dochodową i mieszkaniową jeżeli od daty złożenia wniosku upłynął okres trzech miesięcy.

6. Kryteria wymienione w § 3 ust. 1 lub 2 oraz § 4 ust. 1 muszą być spełnione łącznie zarówno w momencie rozpatrywania wniosku osoby ubiegającej się o ujęcie na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz w momencie wskazywania osoby tej do zawarcia umowy najmu.

7. Po złożeniu wniosku, dwóch członków Komisji Społecznej Rady Miasta Międzyrzec Podlaski wskazanych przez tą Komisję, z udziałem wskazanego przez Burmistrza Miasta pracownika Urzędu Miasta dokonują oględzin miejsca zamieszkiwania wnioskodawcy.

8. Przy opiniowaniu wniosków o wynajem lokali Komisja Społeczna Rady Miasta winna uwzględniać poza wysokością dochodów, stanem technicznym i wyposażeniem w urządzenia zajmowanego lokalu m.in.:

- 1) sytuację zdrowotną wnioskodawcy i jego rodziny;
- 2) powierzchnię łączną pokoi przypadającą na członka gospodarstwa domowego oraz wielopokoleniowość rodziny;
- 3) dbałość wnioskodawcy o właściwe utrzymanie, w tym konserwację zamieszkiwanego lokalu;
- 4) okres oczekiwania dłuższy niż trzy lata.

9. Osoby, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego lub umowa najmu socjalnego kwalifikuje Komisja Społeczna Rady Miasta, która działa zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) tworzy projekty list osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) projekty list powinny zawierać informację o możliwości zgłoszenia ewentualnych uwag, które to uwagi rozpatrywane będą przez Burmistrza Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji Społecznej Rady Miasta;

3) projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu przedstawiane są do akceptacji Burmistrzowi Miasta, a następnie podawane są do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 14 dni po ich ustaleniu, o czym Burmistrz Miasta pisemnie zawiadamia te osoby;

4) wskazującym osoby do zawarcia umów w najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokalu jest Burmistrz Miasta;

10. Z rejestru osób oczekujących na najem lokali podlegają wykreśleniu osoby które:

1) przestały spełniać wymogi oznaczone w § 3 ust. 1 lub 2 albo § 4 ust. 1;

2) nie zamieszkują na terenie Miasta.

11. Na każdym etapie rozpatrywania sprawy najmu lokalu Burmistrz Miasta może odmówić wynajęcia lokalu, jeżeli:

1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe;

2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta.

§ 8. Wskazania osób do zawarcia umów najmu tymczasowych pomieszczeń dokonuje Burmistrz Miasta, po uzgodnieniu z Komisją Społeczną Rady Miasta.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu można zawrzeć z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez Najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci Najemcy, jeżeli:

1) w terminie jednego miesiąca od dnia śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę złożą wniosek, o którym mowa w § 7 ust. 2;

2) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub 2 oraz jeżeli w tym lokalu na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust.1, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu - nie dłuższym niż trzy miesiące, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 10. Lokal mieszkalny proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, oraz nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez tą osobę, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej, zapewniał co najmniej:

1) otwór drzwiowy o szerokości min 90 cm;

2) brak progów, barier komunikacyjnych;

3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno – sanitarnym o wymiarach min. 1,5 m x 1,5 m.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w § 2 ust. 1 zdanie 2.

§ 11. 1. Miasto może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu lub poprzez najem lokali od osób trzecich.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust.1 na wniosek właściwych jednostek, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Międzyrzeczu Podlaskim. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 12. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców, o ile nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających warunki określone w § 3 ust. 1 lub 2 oraz § 4 ust. 1 i składających się z co najmniej 5 osób, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu.

2. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu, podejmuje Burmistrz Miasta po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Społecznej Rady Miasta.

3. Osobom, które pozostały po śmierci najemcy w lokalach, o których mowa w ust. 1 i nie wstąpiły w stosunek najmu, może zostać wynajęty zajmowany lokal, jeżeli złożą wniosek i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub 2 oraz § 4 jeżeli w tym lokalu na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi.

4. Do osób, o których mowa w ust. 3, z którymi nie zawarto umowy najmu odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 9 ust. 3.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Międzyrzec Podlaski.

§ 14. Traci moc uchwała nr XVIII/141/2012 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Międzyrzec Podlaski".

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta



Robert Matejek