UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

DRUK NR 5 poprawiony

z dnia .....

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r., poz. 611 t.j.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1.1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu, zwanej dalej: ustawą.

2.Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Kostrzyn nad Odrą, w tym:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu,

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

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,

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

8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodzin i systemu pieczy zastępczej.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które:

a) faktycznie zamieszkują na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą z zamiarem stałego pobytu (centralizują na tym terenie swoje potrzeby życiowe),

b) przebywają czasowo poza obszarem miasta Kostrzyn nad Odrą z uwagi na umieszczenie w pieczy zastępczej, realizowanych w trybie decyzji administracyjnej, orzeczenia Sądu lub skierowania Burmistrza Miasta,

2) przegęszczeniu - należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m^2, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - mniejsza niż 10 m^2,

3) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć komisję powoływaną przez Burmistrza Miasta o kompetencjach określonych w § 15 uchwały.

§3..1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowane są osobom umieszczonym na listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu z mieszkaniowego zasobu Miasta, o których mowa w § 15 ust. 11 niniejszej uchwały.

2. Prawo najmu lokalu mieszkalnego mogą uzyskać repatrianci w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o repatriacji (Dz.U. z 2019r. poz. 1472 t.j.), w przypadku podjęcia przez Radę Miasta uchwały o zobowiązaniu zapewnienia tym osobom warunków do osiedlenia na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą.

3. Z mieszkaniowego zasobu Miasta nie wydziela się lokali na czas wykonywania stosunku pracy.

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

§4.1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz członków wspólnoty samorządowej, którzy nie kwalifikują się do najmu socjalnego lokalu, zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy i których średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie jest niższy niż określony w ust. 2 i nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym – 300% najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym – 200 % najniższej emerytury.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz członków wspólnoty samorządowej, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i których średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym – 200% najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury.

§5.1. O zastosowanie obniżki czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1 nalicza się zgodnie z warunkami określonymi w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kostrzyn nad Odrą.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, bądź gdy lokal znajduje się w budynku wyłączonym

z użytkowania lub przeznaczonym do rozbiórki,

2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej, niż 5 m^2 powierzchni pokoi. W lokalach, w których w strukturze jest pokój z aneksem kuchennym bez osobnego pomieszczenia kuchni, powierzchnię pokoju pomniejsza się o 4 m^2. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej nie uwzględnia się osób, które posiadają zameldowanie w lokalu, lecz faktycznie w nim nie zamieszkują,

3) bezdomność - przebywanie na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą potwierdzone zaświadczeniem z Ośrodka Pomocy Społecznej w Kostrzynie nad Odrą o posiadaniu statusu osoby bezdomnej,

4) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,

5) niepełnosprawność najemcy lub członka gospodarstwa domowego najemcy w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 426 i 568), a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności.

Rozdział 4

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

§7. 1.Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1) spełniają warunki dochodowe,
2) zamieszkują w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, bądź gdy lokal znajduje się
3) 6+w budynku wyłączonym z użytkowania lub przeznaczonym do rozbiórki,
4) zostały pozbawione lokalu w wyniku: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
5) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, w wyniku uzyskania pełnoletności, a nie mają prawa do innego lokalu,
6) wychowują dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności,
7) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym,
8) miały rozwiązaną umowę najmu z powodu zadłużenia i uregulowały je w całości bądź zawarły ugodę na ratalną spłatę zadłużenia i przez okres co najmniej kolejnych 6 miesięcy wywiązują się z jej postanowień; przy spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w § 4 ust. 1,
9) zamieszkują w lokalach lub budynkach, które weszły do zasobu gminy w wyniku komunalizacji,

   a z poprzednim właścicielem lokatorzy nie posiadali umowy najmu,

10) są repatriantami – zgodnie z ustawą z dnia 9 listopada 2000r. o repatriacji (Dz.U. z 2019r. poz. 1472 t.j.).

2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 8 niniejszego paragrafu wymaga się spełnienia warunków dochodowych oraz warunku przypadania mniej niż 5 m^2 powierzchni pokoi na jedną uprawniona do zamieszkiwania osobę.

§8. 1. Lokalem wynajmowanym jako lokal z najmem socjalnym może być lokal spełniający wymogi określone w art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

1) są eksmitowane na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do najmu socjalnego lokalu,
2) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
3) miały umowę najmu socjalnego lokalu, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale,
4) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, w wyniku uzyskania pełnoletności, a nie kwalifikują się do otrzymania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
5) są pozbawione lokali w wyniku zdarzeń losowych, a które nie mają prawa do lokalu zamiennego lub lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
6) są osobami bezdomnymi.

§9. Kryteria punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu zostały określone w załączniku do uchwały.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§10.1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być realizowane:

1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta,

2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali w innych zasobach,

3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz Miasta pod warunkiem braku zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu. Warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, kiedy zostało zawarte porozumienie w sprawie spłaty należności, a ustalone w porozumieniu raty są spłacane przez okres co najmniej kolejnych trzech miesięcy.

3.W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na lokal w innych zasobach, dodatkowo wymagana jest pisemna zgoda podmiotu władającego tym lokalem na zamianę. Zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w tej zgodzie.

4.W przypadku zamiany lokalu własnościowego/odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego na lokal z zasobu mieszkaniowego Miasta, zawarcie umowy najmu może nastąpić po przeniesienia własności nieruchomości na Miasto.

§11.1.Najemcy lokali mieszkalnych mogą ubiegać się o zamianę lokalu w przypadku gdy:

1) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu, niższym standardzie lub niższych kosztach utrzymania,

2) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach,

3) najemca lub osoba, której wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości w opłatach za zajmowany lokal ubiega się o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie,

4) zamierzają poprawić warunki mieszkaniowe w przypadkach, o których mowa w § 6 uchwały.

2. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkałych w jednym lokalu na dwa lub więcej lokali, umowa najmu może być zawarta również z innymi osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu wspólnie z najemcą pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali oraz spełniają kryteria określone w § 4 niniejszej uchwały.

§12.1.Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej przez Burmistrza Miasta najemcom lub osobom które:

1) posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o niższych kosztach utrzymania,
2) zamieszkują lokale podlegające komercjalizacji i nie skorzystały z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu,
3) nie przestrzegają regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego. W tym przypadku, w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, najemcom przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny,
4) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny, nieopłacalność remontu,
5) zamieszkują w lokalach i budynkach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na cele użyteczności publicznej,
6) pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieprzewidzianego zdarzenia losowego.

2.Warunkiem zamiany, o której mowa w ust.1 pkt. 1 jest jednorazowa spłata zadłużenia, bądź regularnie dokonywane przez okres co najmniej kolejnych trzech miesięcy spłaty rat ustalone w porozumieniu na ratalną spłatę zadłużenia.

§13. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych lub zdrowotnych, w tym przegęszczenie.

Rozdział 6

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

§14.1. Tryb rozpatrywania wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu rozpoczyna się na wniosek osoby zainteresowanej.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informację o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

1) dowody potwierdzające przebywanie i zamieszkiwanie na terenie Miasta,

2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi deklarowany dochód za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku,

3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

3. Wzór wniosku określa Burmistrz Miasta.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, wyznacza się 14-dniowy termin na jego uzupełnienie.

5. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 4 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia, chyba że wnioskodawca powiadomi o uzupełnieniu dokumentów w późniejszym terminie, nie dłuższym jednak, niż 30 dni od dnia powiadomienia.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku/ocenę wniosku, w tym również w zakresie punktacji. Obowiązek ten dotyczy także informowania o zmianie adresu do korespondencji.

7. Wnioski zarejestrowane do końca danego roku kalendarzowego rozpatrywane są nie później, niż do 31 marca roku następnego.

§15.1.Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Miasta, która pełni funkcje kontroli społecznej spraw z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa składa się z pięciu członków, w tym trzech członków spośród radnych, jeden przedstawiciel Urzędu Miasta oraz jeden przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Kostrzynie nad Odrą.

3. Członków Komisji, o której mowa w ust. 2, wskazuje:

1) Przewodniczący Rady Miasta – przedstawicieli spośród radnych,

2) Burmistrz Miasta – przedstawiciela Urzędu Miasta,

3) Dyrektor Ośrodka Pomocy Społecznej – przedstawiciela Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Do zadań Komisji należy:

1) opiniowanie wniosków składanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego,

2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego,

3) sporządzanie projektów list osób oczekujących na najem lokali mieszkalnych,

4) rozpatrywanie zastrzeżeń oraz wniosków do projektów list,

5) opiniowanie podań osób spoza list osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego.

5. Do dnia 31 marca danego roku sporządzane są projekty list osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta:

1) na podstawie zweryfikowanych wniosków zarejestrowanych od dnia 02 stycznia do dnia 31 grudnia roku poprzedniego oraz w oparciu o weryfikację wniosków osób umieszczonych na obowiązujących listach,

2) zgodnie z kolejnością wynikającą z łącznej ilości punktów przyznanych w oparciu o kryteria punktacji określone w załączniku do uchwały.

6. Osoby umieszczone na obowiązujących listach, które w wyniku aktualizacji i przeprowadzonej weryfikacji danych przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Miasto, nie zostają umieszczone na projektach list.

7. Projekty list osób uprawnionych do najmu lokali zawierające imiona, nazwiska oraz ilość przyznanych punktów podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta. Ilość uzyskanych punktów stanowi o pierwszeństwie w zawieraniu umów najmu. W przypadku jednakowej liczby punktów o kolejności osób umieszczonych na listach decyduje data złożenia wniosku.

8. Zastrzeżenia oraz uwagi dotyczące ogłoszonych projektów list wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty upływu okresu określonego w ust. 7.

9. Zastrzeżenia oraz uwagi rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa w terminie 21 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 8

10. Stanowisko Społecznej Komisji Mieszkaniowej zajęte w protokole, po rozpatrzeniu wniesionych zastrzeżeń oraz uwag, zatwierdza Burmistrz Miasta.

11. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń oraz uwag, o których mowa w ust. 8, tworzy się listy osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, na dany rok. Listy te zatwierdza Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

12. Listy osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta obowiązują do czasu zatwierdzenia kolejnych list.

13. W terminie 30 dni od daty zatwierdzenia list powiadamia się pisemnie wnioskodawców o umieszczeniu na liście wraz z podaniem miejsca na liście.

§16. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej w dniu złożenia oferty najmu struktury rodziny wnioskodawcy.

§17. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, spełniająca określone w uchwale kryteria umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zawarcia umowy najmu lokalu, w tym zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

§18. Burmistrz Miasta przesuwa na ostatnie miejsce na odpowiedniej liście osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta osoby, które otrzymały propozycję zawarcia umowy najmu lokalu, jednak:

1) odmówiły zawarcia umowy najmu dwóch kolejno zaproponowanych lokali,
2) nie stawiły się bez usprawiedliwienia w wyznaczonym terminie celem zawarcia umowy najmu lokalu pomimo, że nie odmówiły wcześniej jego przyjęcia.

§19.1. Z osobą, która przyjęła ofertę zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu i zadeklarowała wykonanie remontu lokalu w całości, bądź w części we własnym zakresie i na własny koszt, zawiera się porozumienie określające zakres i warunki remontu oraz termin jego wykonania.

2. Jeżeli remont lokalu najemca wykonuje w całości lub w części, to w okresie wykonywania remontu lokalu, nie dłuższym jednak niż sześć miesięcy licząc od daty przyjęcia lokalu, najemca zwolniony jest z ponoszenia opłat z tytułu należnego czynszu najmu, a jedynie zobowiązany jest do regulowania naliczonych w umowie opłat niezależnych od wynajmującego, związanych z korzystaniem z lokalu.

§20. Miasto, w przypadku umów najmu lub podnajmu lokalu zawartych po dniu 20 kwietnia 2019r., weryfikuje co pięć lat spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony.

§21.1. W przypadku gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa podmiotów innych niż Miasto z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku. Miasto w uzasadnionych przypadkach może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności.

2. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Miasta z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany przez osobę objętą wyrokiem lokal

mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

§22. 1.Najem socjalny lokalu zawierany jest na okres dwóch lat.

2.Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na okres jednego roku z osobą, która utraciła dotychczas zajmowany lokal w skutek: katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, lub innego zdarzenia losowego, bez konieczności spełnienia przez tę osobę kryteriów dochodowych określonych w § 4 ust.2.

3. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryterium dochodowe określone w ust. § 4 ust.2.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, o których mowa w ust. 3, jest brak zaległości wobec wynajmującego, a w przypadku zaległości - zawarcie porozumienia w sprawie ich spłaty oraz wywiązywanie się najemcy z warunków porozumienia co najmniej przez okres kolejnych sześciu miesięcy.

5. Przekroczenie dochodu określonego w § 4 ust. 2 nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

Rozdział 7

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2

§23. 1.Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2, przeznacza się w szczególności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 , które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta został przyjęty do realizacji, mogą być przeznaczone na mieszkania wspomagane, w tym chronione oraz na realizację innych zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

Rozdział 8

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodzin i systemu pieczy zastępczej

§24. . Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004r.o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 t.j. ze zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 t.j. ze zm.) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzące rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Miasta.

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

3. Lokale, o których mowa w ust. 1, mogą być wynajmowane na czas oznaczony lub nieoznaczony.

Rozdział 9

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

§25. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Burmistrz Miasta może zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami:

1) które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i spełniają kryteria zawarte w § 4 ust. 1 uchwały oraz złożą

wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu. W przypadku, gdy lokal posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Burmistrz może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w § 4 ust. 1 lub odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu na inny lokal, wzywa się osoby pozostałe w lokalu do jego opuszczenia

i opróżnienia;

2) zameldowanymi i zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego przez co najmniej dwa lata spełniającymi kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1, w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu, pod warunkiem złożenia wniosku o najem lokalu oraz brakiem zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu.

§26.1. Osobom, którym upłynął termin obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu, nie spełniającym warunków do jej przedłużenia, a spełniającym warunki umożliwiające zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony proponuje się zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

2. W przypadku, gdy osoby te nie spełniają warunków niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Miasta wzywa się je do opuszczenia i opróżnienia lokalu.

§27. Przepisy niniejszego rozdziału nie mają zastosowania do osób, które dokonały samowolnego zajęcia lokalu.

Rozdział 10

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

§28. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

1) położenia lokalu w budynku,

2) infrastruktury takiej jak windy, podjazdy itp.,

3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

Rozdział 11

Przepisy przejściowe

§ 29. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu złożone w okresie od dnia 01 stycznia 2020r. do dnia 31 grudnia 2020r. oraz kwalifikacja osób na listy mieszkaniowe w 2021 roku rozpatrywane są na podstawie przepisów uchwały Nr XXIV/181/16 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§30. Traci moc uchwała nr Nr XXIV/181/16 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą, z zastrzeżeniem § 29.

§31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Marek Tatarewicz

UZGODNIONO
Referatu Gospodarki Mieszkaniowej
mgr Beata Kowalska

RADCA PRAWNY
Izabela Tąkiel
RZG-G-334

BURMISTRZ
dr Andrzej Kunt

Załącznik
do uchwały nr.....

Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą

z dnia r.

Kryteria punktacji dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta w trybie określonym w uchwale

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
1. Przegęszczenie	1) poniżej 3 m^2 (włącznie) na osobę w miejscu zamieszkania, 2) od 3,01 do 4,00 m^2, 3) od 4,01 do 5,00 m^2,	**10 pkt** **8 pkt** **5 pkt**	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego wnioskodawców i jednoczesnego zamieszkiwania wnioskodawców pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 6 miesięcy, przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej. Wymóg ten nie dotyczy małoletnich dzieci wnioskodawców.
2. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzinnych form pieczy zastępczej z wyłączeniem placówek interwencyjnych	1) Jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodzinnej pieczy zastępczej, 2) Jeżeli wniosek został złożony w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub jednej z form rodzinnej pieczy zastępczej i realizowania indywidualnego programu usamodzielniania (samodzielnego planu wychowawczego) 3) Jeżeli wychowanek po opuszczeniu instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej przebywał w mieszkaniu wspomaganym, chronionym, treningowym co najmniej 6 m-cy.	**25 pkt** **25 pkt**	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku. ad.1 i ad.2. Informacja potwierdzająca pobyt oraz rok zakończenia pobytu ad.3 Wymagane zaświadczenie potwierdzające pobyt wydane przez OPS

		25 pkt	

3. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym. 2) wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego.	**3 pkt** **6 pkt**	ad. 1 i ad. 2 Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo orzeczenie lekarza orzecznika ZUS, KRUS o całkowitej niezdolności do pracy lub orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy i niezdolności do samodzielnej egzystencji. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności – wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności.
4. Okres oczekiwania	za każdy rok oczekiwania na liście	**2 pkt**	Punkty naliczane są na dzień weryfikacji w odniesieniu do daty złożenia wniosku.
5. Stan rodzinny	1) Za każde dziecko wnioskodawcy w wieku do 18 lat	**2 pkt**	

6. Warunki mieszkaniowe	1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną. Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą.	**5 pkt** **3 pkt**	ad.1 Zarządca bądź właściciel, dysponent, odpowiednie służby powinny potwierdzić zły stan techniczny lokalu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb, bądź lokal w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej na podstawie oceny technicznej sporządzonej przez uprawnioną osobę. ad.2 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta.

7. Bezdomność	Przebywanie na terenie Miasta w miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi 1) osoby samotne 2) z dziećmi 3) osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności	**5 pkt** **10 pkt** **2 pkt**	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez OPS. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez OPS. Osoby bezdomne, realizujące przez co najmniej 6 miesięcy indywidualny program wychodzenia z bezdomności, otrzymują dodatkowe punkty. Wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez Ośrodek Pomocy Społecznej.
8. Stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy	1) Skreślenie z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej 2) Nie zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w związku z realizacją wyroku Sadu, pomimo skutecznego złożenia oferty.	**-5 pkt** **-10 pkt.**	Punkty odliczane są tylko raz przy pierwszym złożonym wniosku po skreśleniu z listy lub odrzuceniu oferty lokalu socjalnego z tytułu wyroku eksmisyjnego.
9.Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Zbycie posiadanego wcześniej mieszkania, domu w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku: - 2) Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu (za tytuł prawny nie jest uznawana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego, a także umowy zawarte z osobami zamieszkującymi w lokalach przeznaczonych na cele społeczne, o których mowa w § 24 uchwały)	**-10 pkt** - **-10 pkt**	ad. 1 Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony. ad. 2 W przypadku posiadania przez wnioskodawcę lub małżonka wnioskodawcy tytułu prawnego do innego lokalu.

Referatu Gospodarki Mieszkaniowej
RADCA PRAWNY
Izabela Tąkiel
R-ZG-G-334

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Miasta Kostrzyn nad

Odrą z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 611) Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującą uchwałę nr XXIV/181/16 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 24 listopada 2016r. w przedmiotowej sprawie.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą poprzez dostosowanie jej zapisów do zmian jakie wynikają ze znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących, które obligują gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

Proponowana uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Kostrzyn nad Odrą, w tym:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu,

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

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,

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

8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodzin i systemu pieczy zastępczej.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Mieszkaniowej
mgr Beata Kowalska