# UCHWAŁA Nr XLII / 349 / 21

## R a d y M i a s t a S a n o k a

z dnia 27 kwietnia 2021r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasta Sanoka**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713 z późn. zm.)oraz art. 21 ust. 1 pkt 2i ust. 3 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 Sanoka**

**uchwala, co następuje**:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania członkom wspólnoty samorządowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sanoka.

**§ 2**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611);

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Sanoka;

3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Sanoka;

4)Wydziale – należy przez to rozumieć właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu

Miasta Sanoka;

5) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Sanoka

w rozumieniu ustawy;

6) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu

7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270);

 8) osobie pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą w lokalu:

a) w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 powierzchni mieszkalnej,

b) nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

9) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Burmistrza;

10) liście mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu.

**Rozdział 2**

**Najem lokali na czas nieoznaczony**

**§ 3**

 Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) są członkami wspólnoty samorządowej,

2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,

3)średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
a) 225% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

b) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

**§ 4**

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nabyły uprawnienie do lokalu zamiennego;

1) na podstawie orzeczenia sądu,

2) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy

**§ 5**

1. Osoby, które stale zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa oraz spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 pkt 3 i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, położonego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Osoby, które stałe zamieszkiwały z najemcą w lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez najemcę oraz spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 pkt 3, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu znajdującego się na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, spełniającego wymogi formalne określone w § 13 ust. 1 uchwały.

4. Jeżeli łączna powierzchnia pokoi w lokalu przekracza co najmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy, Burmistrz może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 i 2 lokal o mniejszej powierzchni, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal dotychczas zajmowany.

5. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat za używanie lokalu oraz kosztów sądowych.

 **Rozdział 3
 Najem socjalny lokali**

**§ 6**

O najem socjalny lokalu mogą się ubiegać osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) są członkami wspólnoty samorządowej

2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości

3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

**§ 7**

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

1) nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądu,

2) utraciły lokal w wyniku zdarzeń losowych, w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru.

2. Realizacja uprawnień do najmu socjalnego lokali zasądzonych wyrokami eksmisyjnymi następuje z uwzględnieniem kolejności dostarczania Gminie odpisu prawomocnego wyroku.

**§ 8**

 Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

**§ 9**

1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

2.Odmawia się przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, jeżeli najemca lub osoby z nim zamieszkujące wykraczały przeciwko porządkowi domowemu lub używały lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszczając do powstania szkód w lokalu lub częściach wspólnych budynku

3. Umowa najmu socjalnego lokalu na następny okres może być zawarta na inny lokal, w przypadku, gdy dotychczasowy lokal:

1) nie spełnia norm powierzchniowych określonych w ustawie lub je przekracza, w związku ze zmianą liczby członków gospodarstwa domowego,

2) wymaga opróżnienia, w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,

3) nie nadaje się do zamieszkania przez osobę niepełnosprawną, ze względu na rodzaj niepełnosprawności

4. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego innego lokalu skutkuje odmową zawarcia na następny okres umowy najmu socjalnego lokalu dotychczas zajmowanego.

**Rozdział 4
Warunki dokonywania zamiany lokali**

**§ 10**

1. Lokale wchodzące w skład zasobu mogą być zamieniane na lokale:

1) o mniejszej powierzchni użytkowej,

2) o zbliżonej powierzchni użytkowej, jeżeli położenie lokalu w budynku lub wyposażenie lokalu jest niedostosowane do uzasadnionych potrzeb najemcy, wynikających z jego stanu zdrowia lub osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym (w szczególności na lokal bez barier architektonicznych lub położony na niższej kondygnacji, ze względu na niepełnosprawność ruchową),

3) o większej powierzchni mieszkalnej, jeżeli w lokalu dotychczas zajmowanym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 powierzchni mieszkalnej

2. Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu lub umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie podlegają zamianie.

**§ 11**

1. O zamianę lokalu mogą się ubiegać osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) wnioskodawca jest najemcą lokalu,

2) zgodę na zamianę wyrażą wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały

 w lokalu,

3) lokal dotychczas zajmowany nie jest zadłużony.

2. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu składają w Urzędzie Miasta w Sanoku wniosek, zgodnie z wzorem określonym przez Burmistrza.

3. Przy rozpatrywaniu wniosków stosuje się odpowiednio przepis § 13 ust 2 – 10.

**§ 12**

1. Na dokonanie zamiany lokali pomiędzy najemcami wymagana jest zgoda Burmistrza, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład zasobu.

2. Zgoda na dokonanie zamiany, o której mowa w ust. 1 jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenci tych lokali i wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące w tych lokalach oraz, gdy lokale te nie są zadłużone.

**Rozdział 5
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.**

**§ 13**

1.Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu składają w Urzędzie Miasta w Sanoku wniosek, zgodnie z wzorem określonym przez Burmistrza.

2.Wnioski o przydział lokalu z zasobu są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza, na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku, protokołu z wizji lokalowej, informacji pozostających w dyspozycji Wydziału oraz danych pozyskanych od innych instytucji, w tym Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. W przypadkach budzących wątpliwości, Komisja Mieszkaniowa dokonuje wizji lokalowych, mających na celu potwierdzenie warunków bytowych wnioskodawcy, zgodnie z informacjami zawartymi we wniosku.

4. Osoby spełniające kryteria określone w uchwale są umieszczane na projekcie listy mieszkaniowej w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych wnioskowi, na podstawie kwestionariusza kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

5. Celem zapewnienia kontroli społecznej, projekt listy mieszkaniowej podawany jest do wiadomości publicznej przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sanoka na okres 14 dni.

6. Wnioskodawca może w terminie 14 dni od wywieszenia projektu listy mieszkaniowej

wnieść odwołanie do Burmistrza.

 7. Po rozpatrzeniu złożonych odwołań, zostaje sporządzona ostateczna lista mieszkaniowa, którą podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w ust.5.

8. Umowy najmu zawierane są według kolejności wynikającej z ostatecznej listy

mieszkaniowej, na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza.

9. Przed wydaniem skierowania, osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu

przedstawia aktualną informację o sytuacji mieszkaniowej, deklarację i oświadczenia o

których mowa w art.21b ust.2,3,4 ustawy. W przypadku nie spełnienia kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu, osoba ta zostaje skreślona z listy mieszkaniowej. O skreśleniu z listy osobę zainteresowaną powiadamia się pisemnie.

10. Umowę najmu zawiera w imieniu Gminy administrator zasobu.

11.W szczególnie uzasadnionych przypadkach - po uzyskaniu pisemnej i uzasadnionej opinii Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz może oddać w najem lokal mieszkalny osobie nie umieszczonej na liście, spełniającej kryteria określone w uchwale,oraz wychowankowi placówki opiekuńczo-wychowawczej, który nie ma możliwości powrotu do dotychczasowego lokalu położonego na terenie Gminy, jeżeli wniosek o najem lokalu złoży nie później niż w terminie 1 roku od opuszczenia placówki.

12.Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego umieszczenia na liście są osoby wymienione w § 4 i w § 7 uchwały.

13. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu, osoba zostaje skreślona z listy mieszkaniowej.

**§ 14**

1. Wytyczne dotyczące powierzchni użytkowej lokalu dla kandydatów na najemców lokali na czas nieoznaczony, ze względu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- jednoosobowego do 25,00 m2,

- dwuosobowego od 25,01 m2 do 30,00 m2,

- trzyosobowego od 30,01 m2 do 35,00 m2,

- czteroosobowego od 35,01 m2 do 40,00 m2,

- pięcioosobowego od 40,01 m2 do 50,00 m2,

- sześcioosobowego i większego powyżej 50,01 m2.

2. Powierzchnia użytkowa lokalu określona w ust. 1. może być powiększona
maksymalnie o 10 % w budynkach wybudowanych po 1945 r., a w budynkach
wybudowanych do końca 1945 r. - o 20 %.

**§ 15**

1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej
 pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu z chwilą
opróżnienia lokalu.

2. Kaucja o której mowa w ust. 1 stanowi sześciokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

**Rozdział 6**

**Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych**

**§ 16**

1.Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględnić indywidualnie, uzasadnione potrzeby osób niepełnosprawnych w zależności od rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych.

2.Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, (**parterze**), a wejście do budynku i lokalu nie może być ograniczone barierami architektonicznymi, ani komunikacyjnymi. Korytarz oraz pomieszczenia w oferowanym lokalu powinny mieć wymiary umożliwiające swobodne poruszanie się osoby niepełnosprawnej.

3.Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których co najmniej jeden pokój posiada powierzchnię nie mniejszą niż 15 m 2

**Rozdział 7**

**Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek**

**§ 17**

1.Z zasobu mogą być wyodrębnione lokale mieszkalne przeznaczone na wykonywanie innych zadań Gminy, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2.Możliwość zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.

3.Wydzielenie z zasobu lokali, o których mowa w ust. l , jak również uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

**Rozdział 8
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

**§ 18**

1. Na wniosek najemcy lokalu Burmistrz może stosować obniżki czynszu,

 w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego
 w najniższej emerytury okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie
 przekracza:

1. 175 % w gospodarstwie jednoosobowym
2. 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

 2. Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:

 1) dla gospodarstw jednoosobowych:

 a) do 70% kwoty określonej w ust.1 pkt. 1 – wysokość obniżki 15%

 b) od 71% do 90% kwoty określonej w ust.1 pkt. 1 – wysokość obniżki 10%

 c) od 91% do 100% kwoty określonej w ust.1 pkt.1 – wysokość obniżki 5%

 2) dla gospodarstw wieloosobowych:

 a) do 70% kwoty określonej w ust. 1 pkt. 2 – wysokość obniżki 15%

 b) od 71% do 90% kwoty określonej w ust. 1 pkt. 2 – wysokość obniżki 10%

 c) od 91% do 100% kwoty określonej w ust. 1 pkt. 2 – wysokość obniżki 5%

**Rozdział 9
Postanowienia końcowe**

**§ 19**

 Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

**§ 20**

 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

**§ 21**

 Traci moc Uchwała Nr XII/74/07 Rady Miasta Sanoka z dnia 10 maja 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sanoka (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 43, poz. 1159).

**§ 22**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

 **Przewodniczący**

 **Rady Miasta**

**Andrzej Romaniak**