

UCHWAŁA Nr XLVI / 426 / 21

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

z dnia 30 września 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.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

**Rada Miasta Sanoka
uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1

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

§ 2

Ilekróć 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 (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 611);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Sanoka;
- 3) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Sanoka;
- 4) liście mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wykaz osób, które w wyniku weryfikacji warunków socjalno-mieszkaniowych kwalifikują się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 6) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej – należy przez to rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.).

- 7) 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 a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²,
 - b) nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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) 41% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 32% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie:

- 1) która utraciła lokal na skutek zdarzenia losowego (klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru),
- 2) podlegającej przekwaterowaniu z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagającego modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 3) która jest ofiarą przemocy w rodzinie,
- 4) która opuściła Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i nie ma możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- 5) przebywającej w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy,
- 6) ubiegającej się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub na niższej kondygnacji - ze względu na wiek lub stan zdrowia.

Rozdział 3

Najem socjalny lokali

§ 5

Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu,
- 4) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie:
 - a) która utraciła lokal w wyniku zdarzenia losowego (klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru),
 - b) która jest ofiarą przemocy w rodzinie,
 - c) która opuściła Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i nie ma możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
 - d) przebywającej w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy.
2. Realizacja uprawnień do najmu socjalnego lokali zasądzonych wyrokami eksmisyjnymi następuje z uwzględnieniem kolejności doręczania Gminie odpisu prawomocnego wyroku.

Rozdział 4

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 7

1. Lokale wchodzące w skład zasobu mogą być zamieniane, po uzyskaniu zgody Burmistrza na lokale:
 - 1) o mniejszej powierzchni użytkowej, chyba że w wyniku zamiany nastąpiłoby przegęszczenie lokalu, tj. na jedną osobę zamieszkującą przypadałoby mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej lokalu, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa mniej niż 10 m²,
 - 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,
 - 4) pomiędzy zainteresowanymi stronami na zgodny wniosek stron.
2. Koszty związane z zamianą lokalu ponoszą w całości wynajmujący.

3. Lokale wynajmowane w ramach umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie podlegają zamianie.

§ 8

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 wnioszek, zgodnie z wzorem określonym przez Burmistrza.

Rozdział 5

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

§ 9

1. Osoby pozostające w lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.
2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpią o zawarcie umowy najmu.
3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, spełniającego wymogi formalne określone w § 13 ust. 1 uchwały .

Rozdział 6

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych

§ 10

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 m²

Rozdział 7

Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek

§ 11

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, 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. 1, jak również uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 8

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 12

1. Na wniosek najemcy lokalu Burmistrz może stosować obniżki czynszu, w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - 1) 40 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 30 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 9

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 z dokumentami niezbędnymi do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Wzór wniosku oraz niezbędne dokumenty określa Burmistrz w drodze zarządzenia.
2. Wnioski po ich złożeniu są sprawdzane pod względem formalnym.
3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca jest wezwany w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania do jego uzupełnienia, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

4. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku, a w razie potrzeby także danych pozyskanych z innych instytucji w tym Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o wszelkich zmianach mających wpływ na realizację wniosku.
6. Wnioskodawca, w terminie 14 dni od doręczenia wezwania, zobowiązany jest do zaktualizowania wniosku o przydział lokalu oraz oświadczeń i dokumentów dołączonych do wniosku. Niedopełnienie powyższego obowiązku, bez podania uzasadnienia, powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
7. Prawidłowo wypełnione wnioski przekazuje się Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania.
8. Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzić wizję lokalową na okoliczność potwierdzenia danych zawartych we wniosku.
9. Pozytywnie zaopiniowane wnioski o przydział lokalu z zasobu są umieszczane na projekcie listy mieszkaniowej zatwierdzonej przez Burmistrza.
10. Projekt listy mieszkaniowej podawany jest do wiadomości publicznej przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sanoka na okres 14 dni.
11. Wnioskodawca może w terminie 14 dni od wywieszenia projektu listy mieszkaniowej wnieść odwołanie do Burmistrza.
12. Po rozpatrzeniu złożonych odwołań zostaje sporządzona ostateczna lista mieszkaniowa, którą podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w ust.10.
13. Realizacja listy przydziału mieszkań polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. Osoba, która otrzymała ofertę najmu lokalu jest zobowiązana do dokonania aktualizacji swojej sytuacji mieszkaniowej i dochodowej.
14. Z listy osób oczekujących na wynajem lokalu wykreśla się osoby, które:
 - 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania,
 - 2) nie spełniają kryteriów warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy,
 - 3) nie spełniają kryterium dochodowego.
15. W stosunku do osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu powyższe regulacje stosuje się odpowiednio, z wyłączeniem ust. 7-14.
16. W stosunku do osób ubiegających się o zamianę lokalu zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 oraz spraw uregulowanych w Rozdziale 5 powyższe regulacje stosuje się odpowiednio, z wyłączeniem ust. 7-14.

§ 14

1. Wytyczne dotyczące powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego na najem 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,
 - czterosobowego od 35,01 m² do 40,00 m²,
 - pięciosobowego od 40,01 m² do 50,00 m²,

- sześciuosobowego 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 %.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 16

Traci moc Uchwała Nr XLII/349/21 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 kwietnia 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sanoka .

§ 17

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

Przewodniczący
Rady Miasta

Andrzej Romaniak