

UCHWAŁA NR XLIV/542/2022
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 2 marca 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172) uchwala się, co następuje:

Rozdział I.
Postanowienia wstępne

§ 1. 1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Starogard Gdański przeznaczony jest na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) Ustawa - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Uchwała – niniejsza uchwała;
- 3) Gmina – Gmina Miejska Starogard Gdański;
- 4) Prezydent – Prezydent Miasta Starogard Gdański;
- 5) Zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 6) Lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) Lokal zamienny – lokal w rozumieniu ustawy;
- 8) Tymczasowe pomieszczenie – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 9) Dochód – dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2021) ;
- 10) Gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;

Rozdział II.

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. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z zasobu mogą zawrzeć osoby których, wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony nie przekracza :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 60 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 55 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Sprawdzanie i weryfikacja dochodów, o których mowa w ust 1, odbywa się w chwili złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. , poz. 1834

3. Gmina nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu z zasobu mogą zawrzeć osoby których, wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 35 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 25 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

5. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres, na wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria określone w ust. 4.

6. Najemca wnioskujący o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, przedkłada zaświadczenia o dochodach wszystkich wspólnie zamieszkujących członków gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

7. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w ust. 4 uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust.1 i 2 ustawy.

8. Najemca niepełnostandardowego lokalu mieszkalnego spełniający warunki określone w ust 4 może wystąpić z wnioskiem o czasowe obniżenie podstawowej stawki czynszu z zachowaniem dotychczasowych czynników obniżających i podwyższających, przy czym maksymalne obniżenie nie może przekroczyć 30 % stawki czynszu podstawowego.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Najemca lokalu lub członek jego gospodarstwa domowego, poruszający się na wózku inwalidzkim oraz posiadający znaczny stopień niepełnosprawności potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim, zajmujący lokal na wyższej kondygnacji, może wystąpić z wnioskiem o przyznanie lokalu położonego na niższej kondygnacji budynku (parter).

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym powierzchnia łączna pokoju jest mniejsza niż 10 m².

Rozdział IV.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego zasób i występują o najem mniejszego lokalu mieszkalnego, zwalniając przy tym do dyspozycji Gminy dotychczasowy lokal;
- 3) zajmują na czas nieoznaczony lokale nienadające się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny lokalu nie jest przez nich zawiniony oraz w których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców;
- 4) zobowiązane są do opuszczenia lokali lub budynków objętych wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy, lub związane z ważnym interesem Gminy;
- 5) zobowiązane są do zwolnienia lokali służbowych w placówkach oświatowych w związku z ich przejściem na emeryturę;
- 6) opuszczają nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub oddane w długoletnią dzierżawę przez Gminę.

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

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 2) opuścili dom dziecka (placówkę opiekuńczo – wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy oraz spełniają warunki określone w § 3 ust 4, pod warunkiem że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia;
- 3) uzyskały uprawnienie do lokalu na mocy orzeczenia sądu w wyroku nakazującym opróżnienie dotychczasowego lokalu.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust 2, pkt 2) nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo – wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo – wychowawczej lub po osiągnięciu pełnoletności uzyskano informację o dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust 2, pkt 2) dotyczy wyłącznie osób przebywających w placówce, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich.

5. Prezydent w uzasadnionych przypadkach może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, a w szczególności, gdy:

- 1) Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania;
- 2) wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklarację remontu lokalu socjalnego na własny koszt;
- 3) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 4) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

6. Uprawnionymi do ubiegania się o najem socjalny lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są również osoby bezdomne, przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, które podjęły współpracę z pracownikiem socjalnym MOPS i realizują program wychodzenia z bezdomności.

7. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

8. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. Brak powyższego lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

Rozdział V.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 6. Tymczasowe pomieszczenia i zasady ich przyznawania:

1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, z uwzględnieniem art. 25d ustawy.

Rozdział VI.

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. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarta została umowa lokalu na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany na lokale w innych zasobach, po wcześniejszym uzyskaniu zgody właścicieli lokali.

2. Nie może być zawarta umowa najmu uchylająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przy czym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

4. Osobom oczekującym na wynajęcie lokalu zamiennego przysługują maksymalnie trzy propozycje wyboru lokalu, przy czym nie przyjęcie trzeciej oferty uzasadnia wszczęcie postępowania sądowego o opróżnienie lokalu.

Rozdział VII.

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

§ 8. 1. Tworzy się Społeczną Komisję Mieszkaniową, która opiniuje wnioski o najem lokali oraz sporządza listę oczekujących na zawarcie umowy najmu.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie Regulaminu określającego zasady powoływania i funkcjonowania oraz liczbę członków komisji.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) Opracowywanie projektu rocznej listy zasiedleń wraz z uzasadnieniem poszczególnych kandydatów;
- 2) Rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektu listy oraz innych uwag dotyczących przydziału mieszkań;
- 3) Dokonywanie kontroli warunków zamieszkiwania osób ubiegających się o najem lokalu ;
- 4) Sporządzanie projektu rozdziału zwolnionych lokali mieszkalnych na rzecz osób z listy zasiedleń.

5. Projekt rocznej listy zasiedleń winien być poddany do publicznej wiadomości przez okres 14 dni w siedzibie Urzędu Miasta i zarządcy wraz z informacją o miejscu i terminie składania uwag i zastrzeżeń.

6. Opracowaną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową listę zasiedleń zatwierdza Prezydent i podaje do publicznej wiadomości nie później niż do końca roku na rok następny.

7. Osobom umieszczonym na liście zasiedleń, które nie otrzymały mieszkania do końca roku przysługuje pierwszeństwo w roku następnym.

8. Osobom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych przysługują maksymalnie trzy propozycje wyboru lokalu. Odrzucenie trzeciej propozycji powoduje skreślenie z listy.

9. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu przez osoby z listy zasiedleń może on zostać wskazany na rzecz osób zakwalifikowanych do przydziału w okresach późniejszych.

10. Osoby ujęte na liście oczekujących na przydział podlegają okresowej weryfikacji pod kątem spełnienia warunków do uzyskania umowy najmu lokalu, wynikających z niniejszej uchwały.

Rozdział VIII.

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, które utraciły tytuł prawny do lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu, opłat niezależnych od właściciela, które pobiera właściciel zobowiązane są do zapłaty odszkodowania w wysokości nie przekraczającej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym, wyliczonego jako iloczyn stawki czynszu jaki właściciel otrzymywał z tytułu najmu lokalu, podwyższonej o 50 % i powierzchni użytkowej lokalu.

2. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z powodów wymienionych w art. 11 ustawy z wyłączeniem ust. 2 pkt. 2 , samowolnie zajętego lokalu, pozostania w lokalu opuszczonym przez najemcę , pozostania w lokalu po śmierci najemcy, niewstąpienia po śmierci najemcy w stosunek najmu , nie złożenia wniosku o najem lokalu, po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu oraz przekroczenia dochodów uprawniających do zawarcia umowy, zobowiązane są do uiszczenia odszkodowania w oparciu o art 18 ustawy.

Rozdział IX.

Zasady przyznawania dodatkowej powierzchni mieszkalnej oraz dokonywania podziału lokalu

§ 10. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno – gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, Prezydent może wyrazić zgodę na powiększenie powierzchni mieszkalnej najemcy, który nie ma dostatecznie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wolny lokal lub zwolniona część lokalu, może być przyznana jako dodatkowa powierzchnia mieszkalna dla najemcy sąsiedniego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne, a ponadto najemca:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy);
- 2) nie posiada zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych.

Rozdział X.

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

§ 11. 1. W przypadku wskazywania lokalu wnioskodawcy, gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

2. Powyższego przepisu nie stosuje się wtedy, gdy w lokalu zamieszkuje tylko jedna osoba.

3. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności.

Rozdział XI.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy

§ 12. Gmina 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1508 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2018 r. poz 988, z późn. zm.).

Rozdział XII.

Postanowienia końcowe

§ 13. Traci moc uchwała Nr IX/96/2019 Rady Miasta w Starogard Gdański z dnia 24 kwietnia 2019 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „ Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”.

Uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy, a w szczególności określa:

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 zastosowanie 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 gminy 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 o 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, 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, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy.

Z uwagi na zmiany uchwały pierwotnej oraz konieczność dostosowania do obecnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za stosowne.