

**UCHWAŁA NR XXXVIII/348/2020
RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU**

z dnia 25 maja 2020 r.

w sprawie zmiany tekstu jednolitego Uchwały Nr 279/2003 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U. z 2020r. poz. 713) oraz 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) Rada Miejska w Radomiu uchwała, co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr 279/2003 wprowadza się następujące zmiany:

1. § 3 otrzymuje brzmienie:

"Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów."

2. § 4 otrzymuje brzmienie:

"1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się wyłącznie udokumentowane stosownymi zaświadczeniami dochody brutto wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, z zastrzeżeniem, iż w stosunku do osób prowadzących działalność gospodarczą, w przypadku uzyskania straty – dochód osiągnięty w danym okresie przyjmuje się jako zerowy. Katalog świadczeń nie wliczanych do dochodu określa ustawa o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających wniosek przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Lokal mieszkalny może być wynajęty osobie jeżeli osoba ubiegająca się, jej współmałżonek oraz osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Lokal mieszkalny na czas nieoznaczony może być wynajęty osobom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku jest nie niższy niż 125% najniższej emerytury i nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz nie niższy niż 100% najniższej emerytury i nie przekracza 175% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem ust. 4. Warunkiem wynajmu lokalu jest spełnienie w.w kryterium bezpośrednio przed podpisaniem umowy najmu. Warunek uważa się za spełniony w przypadku przedstawienia przez osobę ubiegającą się o wynajem lokalu dochodu za trzy kolejne miesiące w okresie 6 miesięcy przed otrzymaniem propozycji wynajmu lokalu. W przypadku przekroczenia dochodu osoba zostaje skreślona z listy. Gmina co 5 lat dokona weryfikacji spełnienia przez najemców, z wyłączeniem najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

4. Lokal mieszkalny w budynkach nowobudowanych lub zmodernizowanych będących własnością „Rewitalizacji” Spółki z o.o. w Radomiu na czas nieoznaczony może być wynajęty osobom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku jest nie niższy niż 60% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie mazowieckim ogłaszanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019r., poz. 2195) w gospodarstwie jednoosobowym oraz nie niższy niż 40% na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Lokal wynajmowany na zasadach najmu socjalnego może być wynajęty osobom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym. Warunkiem wynajmu lokalu na zasadach najmu socjalnego jest spełnienie w.w kryterium bezpośrednio przed podpisaniem umowy najmu. Warunek uważa się za spełniony w przypadku przedstawienia przez osobę ubiegającą się o wynajem lokalu dochodu za trzy kolejne miesiące w okresie 6 miesięcy przed otrzymaniem propozycji wynajmu lokalu. W przypadku przekroczenia dochodu oraz spełnienia kryterium określonego w pkt 3 wynajmujący zaproponuje wynajem lokalu mieszkalnego, a w przypadku przekroczenia również kryterium określonego w pkt 3 osoba zostaje skreślona z listy.

6. Za członków gospodarstwa domowego uznaje się wszystkie osoby bliskie, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub na zasadach najmu socjalnego.

7. Trudną sytuację materialną ustala się na podstawie złożonych dokumentów o dochodach i oświadczeń majątkowych osób ubiegających się o lokal i ich współmałżonków oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rodzaj dokumentów określi jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem gminy."

3. W § 5 ust.2 po lit. "e" dodaje się lit "f" w brzmieniu:

" f. zajmowany lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi"

4. § 6 otrzymuje brzmienie:

"Oprócz osób, o których mowa w § 5 ust.1 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które:

1/ uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,

2/ dokonały remontu kapitalnego lokalu na podstawie umowy zawartej z Wynajmującym, i spełniają kryteria określone w § 4 ust 3.

3/ zobowiązane są do opróżnienia lokalu w związku z inwestycją Gminy lub przeznaczeniem nieruchomości na inne cele,

4/ zobowiązane są do opróżnienia lokalu w związku z modernizacją budynku,

5. Wykreśla się § 6b

6. Tytuł Rozdziału II otrzymuje brzmienie:

"II. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez Najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podstawie art. 691kc."

7. § 7 otrzymuje brzmienie:

"1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy może nastąpić z osobami, które pozostały w lokalu spełniającym normy lokalu zamiennego określone w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy, opuszczonym przez Najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci Najemcy.

2. Warunkiem zawarcia umowy z osobami określonymi w ust.1 pkt.2 jest:

a/ brak możliwości zamieszkiwania wspólnie z rodzicami - posiadanie własnej rodziny,

b/ brak możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania

c/ brak tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

d/ fakt zamieszkiwania wspólnie z Najemcą winien być poparty oświadczeniami sąsiadów,

e/ faktyczne zamieszkiwanie z Najemcą do chwili jego śmierci,

f/ faktyczne zamieszkiwanie z Najemcą do chwili opuszczenia lokalu przez okres co najmniej 2 lat,

g/ spełnienie kryteriów określonych w § 4

3. Z osobami wymienionymi w ust.1 umowy najmu mogą być zawarte:

1/ gdy na dzień złożenia wniosku nie zalegają z zapłatą czynszu i pozostałych opłat lub zawarą ugodę dotyczącą spłaty zaległości,

2/ dokonają na własny koszt remontu lokalu , jeśli jest on wymagany."

8. Wykreśla się § 9

9. § 10 otrzymuje nr 9

10. § 11 otrzymuje nr 10

11. § 12 otrzymuje nr 11 w brzmieniu:

"W celu likwidacji lokali niesamodzielnych lokatorowi mieszkającemu w takim lokalu można wynająć wolne pod względem prawnym i fizycznym izby, jeżeli zajmuje część lokalu wspólnego, w którym przypada mniej niż 10 m² powierzchni pokoi na jedną osobę uprawnioną, gdy na dzień złożenia wniosku nie zalega z zapłatą czynszu i pozostałych opłat i dokona na własny koszt remontu koniecznego lokalu bez możliwości zwrotu kosztów w żadnej formie, jeżeli jest on wymagany."

12. § 13 otrzymuje nr 12 w brzmieniu:

"1. Najemcy zobowiązani są do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami."

13. Tytuł Rozdziału III otrzymuje brzmienie:

"III. Warunki dokonywania zamiany lokali."

14. § 14 otrzymuje nr 13 w brzmieniu:

"1. Lokale mieszkalne oraz wynajmowane na zasadach najmu socjalnego mogą być przedmiotem zamiany.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale w w/w zasobie, lub z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

3. Przy zamianie z lokatorem lokalu spółdzielczego niezbędna jest pisemna zgoda spółdzielni mieszkaniowej.

4. Zamiana lokalu zajmowanego przez Najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności osobistej wymaga przeniesienia własności.

5. Lokale mogą być wynajmowane osobom przekazującym dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za dostarczany lokal będący w zasobie Gminy –" zamiana z urzędu". Najemca przekazujący lokal winien go odnowić i dokonać w nim obciążających go napraw, zgodnie z art. 6b ust. 2 ustawy oraz nie posiadać zadłużenia w opłatach. Dostarczenie lokalu o większej powierzchni użytkowej bez konieczności wykonania remontu wymaga pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Warunkiem dokonania zamiany przez Najemców lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy lub uzyskania lokalu o większej powierzchni w trybie ust.5 jest wykonanie na własny koszt remontu koniecznego tego lokalu bez możliwości zwrotu kosztów w żadnej formie.

7. Przy zamianie pomiędzy Najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach Wynajmujący może żądać dodatkowych dokumentów /wydruk płatności za co najmniej 6 miesięcy, zaświadczenia o dochodach/ umożliwiających ustalenie możliwości regularnej płatności czynszu i pozostałych opłat. Zgoda na zamianę jest możliwa po ustaleniu przez Wynajmującego możliwości terminowego regulowania czynszu. Warunkiem dokonania zamiany jest spełnienie przez osobę zajmującą lokal w innych zasobach kryterium dochodowego o którym mowa w § 4 ust. 3.

8. Lokale na zasadach najmu socjalnego mogą być wynajmowane osobom przekazującym dotychczas zajmowany lokal , wynajmowany na zasadach najmu socjalnego, do dyspozycji gminy w zamian za dostarczany lokal w przypadku gdy powierzchnia pokoi w zajmowanym lokalu jest niższa niż 5m² na osobę uprawnioną. Powyższe wymaga pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. W szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę "z urzędu" lokalu na zasadach najmu socjalnego.

10. Najemca przekazujący lokal winien go odnowić i dokonać w nim obciążających go napraw, zgodnie z art. 6b ust. 2 ustawy.

11. Warunkiem zamiany przez Najemców lokali na zasadach najmu socjalnego jest brak zadłużenia w opłatach wobec Gminy."

15. Tytuł Rozdziału IV otrzymuje brzmienie:

"IV. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na zasadach najmu socjalnego."

16. § 15 otrzymuje nr 14 w brzmieniu:

"Lokale mieszkalne będące mieszkaniowym zasobem Gminy mogą być wynajmowane na zasadach najmu socjalnego, jeżeli odpowiadają następującym warunkom:

a/ nadają się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny,

b/ powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego Najemcy wynosi minimum 5 m²,

c/ lokale o obniżonej wartości użytkowej."

17. § 16 otrzymuje nr 15 w brzmieniu:

"Lokal na zasadach najmu socjalnego mogą uzyskać osoby, które:

1/ nabyły uprawnienia do uzyskania lokalu na podstawie wyroku sądowego,

2/ opuściły Dom Dziecka po uzyskaniu pełnoletności, ale ich dochody nie kwalifikują ich do wynajmu lokalu mieszkalnego,

3/ zobowiązane są do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, w związku z inwestycją Gminy lub przeznaczeniem nieruchomości na inne cele,

4/ zobowiązane są do opróżnienia lokalu w związku z modernizacją budynku,

5/ nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i są w trudnej sytuacji materialnej,

6/ uprawnione są do uzyskania lokalu w związku z zamieszkiwaniem bez tytułu prawnego w budynku podlegającym wyłączeniu z użytkowania ze względu na zagrożenie życia i zdrowia lokatorów,

7/ uprawnione są do uzyskania lokalu w związku z zamieszkiwaniem w budynku podlegającym wyłączeniu z użytkowania ze względu na zagrożenie życia i zdrowia lokatorów, ale ich dochody nie kwalifikują ich do wynajmu lokalu mieszkalnego,

8/ utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru a opłacały w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, ale ich dochody nie kwalifikują ich do wynajmu lokalu mieszkalnego,

9/ pozostali w lokalu opuszczonym przez Najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci Najemcy, a których dochody nie kwalifikują do uzyskania lokalu mieszkalnego,

10/ są niepełnosprawnymi osobami samotnymi lub są członkami rodzin, z którymi zamieszkuje osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności lub których dziecko jest niepełnosprawne, a osoby te lub ich opiekunowie prawni uprawnieni są do pobierania zasiłku pielęgnacyjnego."

18. § 17 otrzymuje nr 16 w brzmieniu:

"Lokale na zasadach socjalnych wynajmowane są na okres co najmniej 1 roku z możliwością przedłużenia na okres do trzech lat o ile osoba ubiegająca się o wynajem spełnia kryteria zawarte w § 4 ust.5."

19. Tytuł Rozdziału V otrzymuje brzmienie:

"V. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali na zasadach socjalnych."

20. § 18 otrzymuje nr 17 w brzmieniu:

"1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Wnioski składane są do Zarządcy zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu jest jawny. Jawne są też kryteria wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane.

4. Warunkiem niezbędnym do wynajęcia lokalu mieszkalnego osobom wymienionym w § 5 ust. 2 pkt. b, c, d, e, w § 6 ust. 2, 3 i 4 oraz lokalu na zasadach najmu socjalnego osobom wymienionym w § 16 jest uzyskanie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest zespołem opiniującym, w skład którego wchodzi przedstawiciele Rady Miejskiej, Prezydenta Miasta Radomia, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, związków zawodowych i Zarządcy - wytypowani przez w/w jednostki. Prezydent Miasta Radomia powołuje Zarządzeniem Społeczną Komisję Mieszkaniową, która działa przy Zarządcy.

6. Przy opiniowaniu wniosków o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Społeczna Komisja Mieszkaniowa winna uwzględniać m.in.:

1/ szczególnie długi okres oczekiwania /minimum 5 lat/,

2/ sytuację zdrowotną wnioskodawcy i jego rodziny,

3/ stan techniczny i wyposażenie w urządzenia techniczne zajmowanego lokalu.

7. Osoby posiadające pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy umieszcza na liście wynajmu lokali mieszkalnych."

21. Po Rozdziale V dodaje się Rozdział VI w brzmieniu:

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

"§ 18 Określa się warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien być usytuowany na parterze lub wyższej kondygnacji w budynku z windą.

2. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiającelub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia tego mogą doświadczyć osoby niepełnosprawne ruchowo (np. poruszające się na wózku, o kuli lub balkoniku osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn dolnych).

3. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

4. W przypadku w.w osób wymagane jest potwierdzenie niepełnosprawności orzeczeniem odpowiedniego organu.

5. W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nim opiekę."

22. Po Rozdziale VI dodaje się Rozdział VII w brzmieniu:

"VII. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej."

"§ 19 Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego:

1. Gmina może przeznaczać, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego lub organizacji posiadających status Organizacji Pożytku Publicznego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej i ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej wolne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do używania wyłącznie na czas oznaczony, na uzasadniony wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radomiu.

3. Wyłanianie osób, które używać będą lokali o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki samorządu terytorialnego i organizacje posiadających status Organizacji Pożytku Publicznego w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz po pozytywnym zaopiniowaniu przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Radomiu.

4. Za lokale przeznaczone na cele wymienione w ust. 1 nie pobiera się kaucji mieszkaniowej

5. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 1 uiszczają obowiązujący zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Radomia czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokalu.

6. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele o których mowa w ust. 1 podejmuje Prezydent Miasta Radomia na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Wydziału Zdrowia i Polityki Społecznej Urzędu Miejskiego w Radomiu po uzyskaniu opinii Miejskiego Zarządu Lokalami w Radomiu.

7. Jednostki samorządu terytorialnego Gminy Miasta Radomia mogą otrzymać lokale na cele określone w ust. 1 do nieodpłatnego używania wyłącznie na czas oznaczony, w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta Radomia. Wniosek w przedmiotowej sprawie składa Wydział Zdrowia i Polityki Społecznej."

23. Dotychczasowy § 19 otrzymuje nr 20, § 20 otrzymuje nr 21, a § 21 otrzymuje nr 22.

24. Postępowania wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały i zakończone wydaniem propozycji wynajmu lokalu mieszkalnego rozpatrywane będą zgodnie z przepisami dotychczas obowiązującymi.

§ 2. Pozostałe zapisy Uchwały pozostają bez zmian.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Radomia.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Radomiu

Kinga Bogusz