

**UCHWAŁA NR XLIX/661/2017
RADY MIASTA SANDOMIERZA**

z dnia 29 listopada 2017 r.

w sprawie „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017.1875 t. j. z dnia 2017.10.09) 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 (Dz. U. 2016.1610 t. j. z dnia 2016.10.04 ze zmianami) **Rada Miasta Sandomierza uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała niniejsza, reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz, w tym kryteria wynajmowania lokali oraz tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Sandomierz.

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,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) **lokalu socjalnym** – należy rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy,
- 4) **lokalu zamiennym** – należy rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy,
- 5) **pomieszczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu ustawy,
- 6) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć samodzielne gospodarstwo prowadzone przez tę osobę bądź wspólnie z małżonkiem i innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi,
- 7) **kwocie najniższej emerytury** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych za ostatni rok,
- 8) **mieszkaniowym zasobie Gminy Sandomierz** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Sandomierz, gminnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 9) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta Sandomierza, które spełnią jeden z poniższych warunków:
 - a) zamieszkują na terenie Miasta i zameldowane są na pobyt stały lub czasowy na terenie Miasta,
 - b) korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sandomierzu,
 - c) które przed zwolnieniem z zakładu karnego lub aresztu były zameldowane i zamieszkiwały na terenie Miasta,
 - d) są cudzoziemcami posiadającymi Kartę Polaka oraz spełniają kryterium pod lit. a;

- e) które w inny sposób wykażą, że ich centrum życiowe przez okres ostatnich 5 lat znajdowało się na terenie Miasta, np. przedstawia umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Sandomierzu, która została zarejestrowana w US w Sandomierzu, rozliczenie roczne PIT złożone w US w Sandomierzu.
- 10) **cudzoziemcu** – należy przez to rozumieć obywatela innego państwa niż państwo członkowskie Unii Europejskiej zgodnie z ustawą o cudzoziemcach z dnia 12 grudnia 2013 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 1650 z późn. zm.),
- 11) **osobie o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć osobę, która nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego jak i jego części, mogącego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy lub w innej miejscowości oraz nie zbyły takiego prawa w okresie ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku,
- 12) **dochodzie** – należy przez to rozumieć wszelkie dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego objętych wnioskiem, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodów oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej, nagród jubileuszowych, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, dodatków dla sierot zupełnych, dodatku mieszkaniowego oraz świadczeń z programu o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci tzw. „Rodzina 500 plus”. Dochód gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego.
- 13) **osobie pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych** - należy rozumieć osobę zamieszkującą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) – w przypadku ubiegania się o lokal socjalny i mniej niż 8 m² – w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny,
- 14) **podaniu do publicznej wiadomości** – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji o wolnym lokalu oraz o osobie, z którą została zawarta umowa najmu lokalu na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Sandomierzu oraz w BIP,
- 15) **programie mieszkaniowym** –należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanym na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy i zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Sandomierza.

§ 2.

1. Ustala się zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy Sandomierz, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej i trudnych warunkach mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego.

§ 3.

Oddanie w najem lokalu, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu,
- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 4.

Oddanie w najem lokalu socjalnego, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5.

Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, uważa się osoby zamieszkujące w lokalach:

- 1) w których na każdą osobę w gospodarstwie wieloosobowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, mniej niż 8 m²,
- 2) nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) niedostosowanych do potrzeb wynikających z niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 6.

1. Umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane z osobami, które są członkami wspólnoty samorządowej oraz:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, posiadają trudne warunki mieszkaniowe (tj. zamieszkują w lokalu w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, albo zamieszkują w lokalu nie spełniającym warunków dla pomieszczeń przeznaczonych do przebywania na stały pobyt ludzi)
- 3) posiadają dochody, uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego określone w § 4,
- 4) którym umowa najmu wygasła, nie posiadają zadłużeń czynszowego i osiągają dochody uprawniające do przedłużenia umowy najmu, pod warunkiem iż nie posiadają innego lokalu,
- 5) zajmują lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,

6) nabyły prawo do lokalu socjalnego, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz,

7) osobą bezdomną (wymeldowaną decyzją administracyjną z lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Sandomierz) przebywającą na terenie Gminy Sandomierz i nie posiadającą dochodu wyższego niż określony w § 4,

2. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu, utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4, a nie przekraczają dochodu określonego w § 3, Burmistrz może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

§ 7.

1. Umowy najmu lokali socjalnych w pierwszej kolejności winny być zawierane z osobami będącymi członkami wspólnoty samorządowej oraz :

- 1) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej – przy zachowaniu obowiązującej procedury wynajmowania lokali socjalnych tj. złożeniu wniosku, dokumentu potwierdzającego brak możliwości zamieszkania w tym lokalu oraz uzyskania pozytywnej opinii Komisji Polityki Mieszkaniowej,
- 2) które opuściły Dom Dziecka lub inną placówkę opiekuńczą – wychowawczą albo rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, są sierotami i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Sandomierz,
- 3) opuszczającymi zakład karny i mającymi trudną sytuację rodzinną i mieszkaniową uniemożliwiającą powrót do stałego miejsca pobytu, a przed umieszczeniem w zakładzie karnym zamieszkiwały na terenie Gminy Sandomierz,
- 4) które przebywają czasowo w schronisku dla ofiar przemocy i mają trudną sytuację rodzinną i mieszkaniową uniemożliwiającą powrót do stałego miejsca pobytu, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Sandomierz,

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat, z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.

Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali mieszkalnych

§ 8.

1. Umowy najmu lokalu mieszkalnego zawierane są z osobami, które są członkami wspólnoty samorządowej oraz:

- 1) uprawnionymi do otrzymania lokalu mieszkalnego w przypadkach przewidzianych w ustawie,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (tj. zamieszkują w lokalu w którym na osobę przypada niej niż 8 m² pow. mieszkalnej, posiadają dochody uprawniające do uzyskania lokalu określone w § 3), a za otrzymaniem mieszkania przemawiają również ważne względy zdrowotne lub rodzinne, a także osoby które utraciły tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 4 ustawy,

- 3) po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4, a nie przekraczającego dochodu określonego w § 3,
- 4) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku gdy:
 - a) nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu na własność, po uprzednim wypowiedzeniu im umowy najmu lokalu w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy,
 - b) gdy nieruchomość w której znajdują się lokale została przeznaczona do zbycia lub rozbiórki,
 - c) gdy następuje zmiana przeznaczenia lub przekwalifikowania lokalu, w którym zamieszkują.

§ 9.

1. Umowy najmu lokalu mieszkalnego winny być zawierane w pierwszej kolejności z osobami będącymi członkami wspólnoty samorządowej oraz :

- 1) zamieszkującymi dotychczas w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) które utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń,
- 3) które zamieszkują w budynku lub lokalu gdy jego dalsza eksploatacja albo remont są nieopłacalne.

2. Lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieoznaczony.

§ 10.

W wyjątkowych przypadkach podyktowanych potrzebami miasta, Gmina może poza trybem określonym w niniejszej uchwale, zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą niezbędną dla miasta, ze względu na charakter pracy wykonywanej przez tą osobę i nie posiadającą tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Sandomierza. Umowę najmu z taką osobą zawiera się na czas trwania stosunku pracy, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Mieszkaniowej.

Rozdział 6. Pomieszczenia tymczasowe

§ 11.

1. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu mieszkalnego i nie przyznał uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Stawka czynszu najmu za pomieszczenie tymczasowe nie może być wyższa jak za lokal socjalny.

Rozdział 7. Mieszkania chronione

§ 12.

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą być przeznaczone w szczególności na mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkania chronione, są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

Rozdział 8.

Warunki dokonywania zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 13.

1. Najemcy lokali komunalnych, mogą dokonywać dobrowolnej zamiany, zajmowanych przez siebie lokali, na inne lokale komunalne, na lokale spółdzielcze oraz na lokale i budynki będące własnością prywatną.

2. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany lokali przez najemców lokali komunalnych jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) przy zamianie z najemcą lokalu spółdzielczego niezbędna jest pisemna zgoda spółdzielni mieszkaniowej,
- 3) przy zamianie z właścicielem mieszkania lub budynku – zamiana jest możliwa po przeniesieniu prawa własności na najemcę lokalu komunalnego,

3. Najemcy lokali mieszkalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanych lokali z „urzędu”, w przypadku:

- 1) gdy występuje zagęszczenie powierzchni mieszkalnej lokalu poniżej 5 m² na osobę i zgodę na zamianę wyrażą wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu,
- 2) w innych przypadkach szczególnie uzasadnionych społecznie, z uwagi na inwalidztwo lub niepełnosprawność najemcy lub osoby pozostającej we wspólnym gospodarstwie domowym, o ile zostanie dołączone stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia,
- 3) zamiany lokalu, na lokal o mniejszej powierzchni.

4. W stosunku do najemców wymienionych w ust. 3 dopuszcza się możliwość zamiany w przypadku spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3,

5. Dopuszcza się odmowę dokonania dobrowolnej zamiany w przypadku, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

6. Burmistrz może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostało nie więcej niż 2 lokale komunalne,
- 2) najemca nie przestrzega warunków najmu,
- 3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

7. Zezwolenie na dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego z „tzw. urzędu” wymaga opinii Komisji Polityki Mieszkaniowej.

8. Lokale wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego

§ 14.

1. Osoby ubiegające się, o najem lokalu mieszkalnego zobowiązane są do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Sandomierzu, wraz z pełną dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

2. Wniosek powinien być wypełniony, potwierdzony przez właściwą administrację domu bądź właściciela budynku i określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na osobę oraz liczbę członków gospodarstwa domowego.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 do wniosku ponadto dołączają:

- 1) dokumenty potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Sandomierz,
- 2) zaświadczenie potwierdzające wysokość uzyskiwanych dochodów,
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego,

4. W przypadku gdy o najem lokalu mieszkalnego, ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

5. W toku postępowania, właściwy do spraw mieszkaniowych Wydział Urzędu Miasta Sandomierza może żądać dostarczenia przez wnioskodawcę dodatkowych dokumentów w celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych uchwale.

6. Wstępna weryfikacja wniosku polega na ocenie, czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwale. Fakt spełnienia kryteriów stanowi wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu przedłożenie wniosku do zaopiniowania Komisji Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Sandomierza i nie stanowi dla wnioskodawcy podstawy, o rozszczenie zawarcia umowy najmu lokalu.

7. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego, opiniowane są przez Komisję Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Sandomierza. O sposobie zaopiniowania wniosku przez Komisję, wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

8. Kwalifikując najemcę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego Burmistrz Miasta Sandomierza zachowuje następujący tryb postępowania:

- 1) podaje do publicznej wiadomości informację o lokalu mającym być przedmiotem najmu, poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Sandomierza, na okres 21 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy,
- 2) w informacji o której mowa w pkt. 1, Burmistrz określa w jakim terminie osoby, które ubiegają się o przydział mieszkania, posiadające pozytywną opinię Komisji Polityki Mieszkaniowej, mogą zgłaszać wnioski o zawarcie umowy najmu,
- 3) Burmistrz Sandomierza, rozpatruje wnioski po upływie wyznaczonego terminu do ich składania, uwzględniając rodzaj lokalu odpowiednio do struktury i potrzeb gospodarstwa domowego wnioskodawców, mając na uwadze opinię Komisji Polityki Mieszkaniowej, czas oczekiwania

wnioskodawcy, warunki zamieszkiwania i inne przesłanki wskazujące na zawarcie umowy najmu, w tym aktualne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności osoby umieszczonej we wniosku do wspólnego zamieszkania,

4) z urzędu rozpatrywane będą wnioski osób, złożone w poprzednich okresach, których potrzeby mieszkaniowe są nadal niezaspokojone. Osoby te przed zawarciem umowy najmu zobowiązane są do aktualizacji informacji, zawartych we wniosku w zakresie:

- a) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- b) zmiany adresu zamieszkania,
- c) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu)
- d) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

5) Informację, o wyborze najemcy wywiesza się na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, na okres 7 dni.

9. Umowę o najem lokalu zawiera Burmistrz Miasta Sandomierza.

10. Osoba która zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego, ma obowiązek przyjąć lokal na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego i zamieszkać w nim nie później niż w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, a w przypadku wykonywania remontu we własnym zakresie, w terminie 30 dni od daty podpisania umowy. Niedotrzymanie ww. terminów spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do tego lokalu innej osobie.

11. Z osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, na czas nieoznaczony i na lokal socjalny, wykreśla się osoby, które nie dokonały uaktualnienia informacji, o których mowa w ust. 4, a także które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 lub § 4 uchwały, dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, odmówiły przyjęcia jednej propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

12. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, z wyłączeniem umowy najmu lokalu zamiennego i socjalnego, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę w dniu podpisania umowy, kaucji mieszkaniowej w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu za lokal obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 10.

Zasady rozpatrywania wniosków i kwalifikowanie osób, ubiegających się o lokal uzyskany w wyniku adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 15.

1. Załatwianie spraw związanych z udostępnieniem obiektu budowlanego lub innego pomieszczenia do adaptacji na cele mieszkalne następuje na podstawie odrębnych przepisów.

2. O adaptację pomieszczenia na cele mieszkalne mogą ubiegać się wyłącznie osoby będące członkami wspólnoty mieszkaniowej i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

3. Osobie, która zobowiązuje się dokonać adaptacji pomieszczenia na cele mieszkalne własnym kosztem i staraniem przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu, tj. nie obowiązują jej kryteria dochodowe zawarte w niniejszej uchwale.

4. W przypadku gdy lokal wymaga przeprowadzenia remontu i przystosowania do celów mieszkalnych, przyszły najemca wykonuje go własnym kosztem i staraniem bez możliwości dochodzenia od Wynajmującego – Gminy Sandomierz roszczeń związanych z poczynionymi nakładami. W tym celu przyszły najemca składa odpowiednie oświadczenie.

Rozdział 11.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 16.

1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu albo pozostały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą, do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) nie wstąpiły w stosunek najmu, po śmierci najemcy w trybie art. 691 k.c, jeżeli są jego zstępni, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem i powinowatymi, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu, na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego, nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, pod warunkiem, że przyczyną utraty tytułu prawnego stały.

2. Z osobami wymienionymi w ust. 1 pkt. 1 i 2., może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki

- 1) są pełnoletnie,
- 2) były zameldowane i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres, co najmniej 5 lat,
- 3) spełniają kryteria dochodowe,
- 4) nie posiadają zadłużenia czynszowego, a w przypadku występowania zadłużenia, przyjmują obowiązek jego spłaty w sposób uzgodniony z wynajmującym lub w oparciu o przepisy spadkowe.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną Burmistrz Miasta, może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z innymi osobami, niż wymienione w ust. 1, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Komisji Polityki Mieszkaniowej.

4. W celu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, osoba winna przedłożyć zaświadczenia o osiągniętych dochodach w gospodarstwie domowym za okres ostatnich 3 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, o ustalenie stosunku prawnego do lokalu.

5. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie niniejszego paragrafu, zobowiązane są do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nieopuszczenia lokalu wszczyna się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 12.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 17.

1. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu, ze względu na zaległości z tytułu najmu, a po rozwiązaniu umowy osoba ta spłaciła całą zaległość.

2. W przypadku konieczności realizacji wyroku sądu o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, gdzie standard lokalu zajmowanego przez te osoby objęte wyrokiem odpowiada standardowi lokalu socjalnego, istnieje możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu, w ramach realizacji wyroku sądu.

Rozdział 13.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18.

W przypadku zwolnienia lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², lokal ten może zostać oddany w najem osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub której przysługuje lokal zamienny, a ich gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 8 osób.

Rozdział 14.

Postanowienia końcowe

§ 19.

Traci moc Uchwała Nr XXVII/306/2016 Rady Miasta Sandomierza z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Sandomierz.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

§ 21.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.3 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” Rada Gminy, uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W przedłożonym projekcie uchwały doprecyzowano kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego, a także dokonano określenia sposobu poddawania spraw związanych z wynajmem lokali kontroli społecznej. Zgodnie z zapisami wyroku NSA w Warszawie Sygn. II SA/ Wa 2275/12 z 14.08.2013 r. dokonano rozdziału kryterium dotyczącego warunków zamieszkiwania wnioskodawcy, z kryterium dochodowym. Ponadto na podstawie wyroku WSA w Lublinie Sygn. III SA/Lu 185/13 z 27.06.2013 r. dokonano w części dotyczącej zamian lokali mieszkalnych wykreślenia kryterium dotyczącego zadłużenia czynszowego oraz innych opłat osób ubiegających się o zamianę lokali mieszkalnych ponieważ wykracza ono poza kryterium ustawowe.