

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SANDOMIERZA

z dnia 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Sandomierz

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2016 r. poz.446) 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r.poz.150 ze zmianami; Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 i poz.1777 oraz z 2016 r. poz. 8) **Rada Miasta Sandomierza uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała niniejsza, reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Sandomierz, w tym kryteria wynajmowania lokali oraz tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej 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 Miejskiej Sandomierz** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej 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) osoby zamieszkują na terenie Miasta i zameldowane są na pobyt stały lub czasowy na terenie Miasta,
 - b) osoby korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sandomierzu,
 - c) osoby, które przed zwolnieniem z zakładu karnego lub aresztu były zameldowane i zamieszkiwały na terenie Miasta,
 - d) są cudzoziemcami posiadającymi Kartę Polaka oraz spełniający kryterium pod lit. a);

- e) osoby, które w inny sposób wykażą, że ich centrum życiowe znajduje się na terenie Miasta, np. przedstawią 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 z 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 zamieszkujejącą 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 Miejskiej Sandomierz, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy Miejskiej 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 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 bezdomne, osoby osiągające dochody określone w § 3 i § 4 uchwały oraz 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) oraz posiadają dochody, uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego określone w § 4,
- 3) którym umowa najmu wygasła, nie posiadają zadłużenia czynszowego i osiągają dochody uprawniające do przedłużenia umowy najmu, pod warunkiem iż nie posiadają innego lokalu,
- 4) zajmują lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Sandomierz, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 5) w wyniku zdarzeń losowych w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej utraciły możliwość dalszego zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu – 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,

- 6) opuścili Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Miejskiej Sandomierz.
- 7) nabyli prawo do lokalu socjalnego, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Sandomierz,
- 8) osobą bezdomną, przebywającą na terenie Gminy Miejskiej 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.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

Rozdział 5.

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

§ 7.

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

1) uprawnione są do otrzymania lokalu zamiennego:

a) w przypadkach przewidzianych w ustawie,

b) na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu.

2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (tj. zamieszkują w lokalu w którym na osobę przypada niej niż 8 m² pow. mieszkalnej, utraciły tytuł prawny do lokalu na podstawie art.11 ust. 2 pkt. 4 ustawy oraz posiadają dochody uprawniające do uzyskania lokalu określone w § 3)

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) utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń,

b) 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,

c) gdy nieruchomość w której znajdują się lokale została przeznaczona do zbycia,

d) gdy następuje zmiana przeznaczenia lub przekwalifikowania lokalu, w którym zamieszkują,

5) zamieszkują w budynku lub lokalu gdy jego dalsza eksploatacja albo remont są nieopłacalne.

2. Lokale wynajmowane są na czas nieoznaczony.

§ 8.

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. Informacje o zawartych umowach każdorazowo będą przedstawiane do wiadomości Komisji Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta.

Rozdział 6. Pomieszczenia tymczasowe

§ 9.

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. Warunkiem rozpoznania wniosku jest przynależność osoby, wobec której wszczęto egzekucję do wspólnoty samorządowej Miasta oraz lokalizacja lokalu, którego opróżnienia dotyczy wyrok eksmisyjny na terenie Miasta.

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

Rozdział 7. Mieszkania chronione

§ 10.

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.

§ 11.

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) brak zadłużenia czynszowego, oraz innych opłat (tj. dostarczanych mediów) za używanie lokalu,

3) przy zamianie z najemcą lokalu spółdzielczego niezbędna jest pisemna zgoda spółdzielni mieszkaniowej,

4) 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) na lokal o mniejszej powierzchni.

4. W stosunku do najemców wymienionych w ust. 3 dopuszcza się możliwość zamiany w przypadku nieposiadania zaległości czynszowych i 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. Warunek określony w ust. 2 pkt. 2, uważa się również za spełniony w przypadku, przejęcia spłaty długu przez przyszłego najemcę, określonego lokalu.

7. 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.

8. Zezwolenie na dokonanie zamiany lokalu nie wymaga opinii Komisji Polityki Mieszkaniowej.

9. Lokale wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

Rozdział 9.

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

§ 12.

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) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Miejskiej Sandomierz,

2) poświadczenia dotyczące 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 uchwałą.

6. Wstępna weryfikacja wniosku polega na ocenie, czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą. 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 roszczenie zawarcia umowy najmu lokalu.

7. O sposobie zaopiniowania wniosku, przez Komisję Polityki Mieszkaniowej, 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 ciągu 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, socjalnego i umowy wynikającej z zamiany lokalu, 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 do adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 13.

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 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 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 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.

§ 14.

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

- 1) pozostali w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego wstępnymi, wstępnymi osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu albo pozostali 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 zstępnymi, 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 przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

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 albo w razie 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

§ 15.

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

§ 16.

Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², może być oddany w najem uprawnionemu wnioskodawcy, którego stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i którego rodzina składa się z co najmniej 8 osób, bądź za zapłatą czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu.

Rozdział 14.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 17.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz z tytułu najmu lokalu ustalony przez Burmistrza Miasta Sandomierza w drodze zarządzenia.

2. W przypadku osiągnięcia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub większej ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniających do obniżki czynszu:

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
--	------------------	------------------

Gospodarstwo jednoosobowe	200%-120% najniższej emerytury	20%
	poniżej 120%-90% najniższej emerytury	30%
	poniżej 90% najniższej emerytury	35%
Gospodarstwo wieloosobowe	150%-70% najniższej emerytury	20%
	poniżej 70% najniższej emerytury	30%

**Rozdział 15.
Postanowienia końcowe**

§ 18.

Traci moc Uchwała Nr XXII/183/2008 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 maja 2008 roku w sprawie: ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

§ 20.

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, zmieniono kryteria dochodowe, warunkujące przydział lokali na korzystniejsze, poprzez zwiększenie kryterium dochodowego, przy ubieganiu się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony i lokal socjalny. Zwiększenie kryterium dochodowego, umożliwi osobom, których dotychczasowa sytuacja materialna nie pozwalała na otrzymanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, z uwagi na przekroczenie obowiązującego kryterium dochodowego, ubieganie się o zawarcie umowy najmu.

Doprecyzowano również tryb wynajmowania lokalu w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Uregulowano również wynajem pomieszczeń tymczasowych i mieszkań chronionych oraz określono zasady rozpatrywania wniosków i kwalifikowania osób ubiegających się o lokal do adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne. Ponadto dokonana została zmiana zapisu, dotycząca trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków, składanych przez członków wspólnoty samorządowej tj. zamieszkujących na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu, o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego. Dokonano zdefiniowania osoby, nie posiadającej niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych jak również zmieniono zapisy dotyczące wynajmu lokalu socjalnego, osobom uprawnionym do otrzymania takiego lokalu, na podstawie prawomocnego wyroku sądu.