

**UCHWAŁA NR XXVI/.../2021  
RADY MIEJSKIEJ W SKÓRCZU**

z dnia 22 czerwca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmian.) 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 2020 r. poz. 611; i z 2011 poz.11 ze zm.) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr IV/28/2007 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 30 stycznia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz.

§ 2. Ilekroć w 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) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Skórcz;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Skórcz;
- 4) lokalu – lokal w rozumieniu ustawy
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§ 3. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy.

2. Gmina, z zastrzeżeniem § 4, wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale osobom prowadzącym gospodarstwo domowe o niskich dochodach, a także na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale przeznaczone na najem socjalny.
3. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

§ 4. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Skórcz wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. O wyborze najemcy zwolnionego lokalu, o którym mowa w ust. 1, decyduje burmistrz.
3. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy.
4. Niniejsze zasady nie dotyczą osób, którym zapewnienie warunków mieszkaniowych regulują odrębne przepisy.

### **Rozdział 2.**

#### **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**

§ 5. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, albo
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, albo

- 2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 i 2, przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
4. Wobec najemców lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy lub umową zlecenia, nie stosuje się kryterium dochodowego.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 6.** Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są wnioskodawcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności;
- 3) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 7. 1.** Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Skórcz i mogą wykazać, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”, czyli miejsce, w którym wnioskodawca i osoby objęte wnioskiem realizują swoje podstawowe potrzeby życiowe, w szczególności mieszkają z wolą koncentracji w danym miejscu swoich spraw życiowych, w tym założenia ośrodka osobistych i majątkowych interesów (nocują, pracują, uczęszczają do szkoły, przedszkola, przechowują rzeczy niezbędne do bytowania itp.). Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane przez zarządcę budynku w oparciu o zgłoszenie przez najemcę do wymiaru czynszu osoby ubiegającej się o najem (w tym opłata za odbiór odpadów stałych, zużycie wody);
- 2) spełniają warunki dochodowe;
- 3) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 5) osobom niepełnosprawnym, osobom samotnie wychowującym niepełnoletnie dzieci, rodzinom wielodzietnym;
- 6) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach;
- 7) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- 8) wywiązują się regularnie z obowiązku uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela;
- 9) wywiązują się z obowiązku utrzymywania we właściwym stanie technicznym dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Lokalem wynajmowanym jako lokal socjalny może być lokal spełniający wymogi określone w art. 22 ustawy.

3. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 2) utraciły swój dobytek w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne.
4. Uprawnienie, o którym mowa w ust 1, pkt 6) 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.

5. Uprawnienie, o którym mowa w ust 1, pkt 6) dotyczy wyłącznie osób przebywających w placówce, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich.
6. Poza kolejnością Gmina Miejska Skórcz zapewnia najem socjalny lokalu osobom, o których mowa w art. 14 ustawy.
7. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony dwunastu miesięcy z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie mu lokalu socjalnego.

## **Rozdział 5.**

### **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**

**§ 8. 1.** Nie ma możliwości dokonywania zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu wymaga zgody burmistrza.
3. Zamiana lokali może wystąpić gdy:
  - 1) zostaną uregulowane zaległości czynszowe i opłaty niezależne od właściciela w odniesieniu do obu lokali podlegających zamianie,
  - 2) posiada się tytułu prawny do zajmowania lokalu, podlegającego zamianie,
  - 3) najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż podlegający zamianie,
  - 4) przeznaczony do zamiany lokal jest w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.
4. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, gdy przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, a w szczególności, gdy:
  - 1) najemca lub członek wspólnoty gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb;
  - 2) najemca lokalu wystąpi o dokonanie zamiany na lokal o większej powierzchni użytkowej z powodów rodzinnych lub społecznych np. z powodu zwiększenia liczby osób w gospodarstwie domowym;
  - 3) najemca wystąpi o dokonanie zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, gdyż nie jest w stanie uiszczać czynszu w dotychczasowej wysokości.
5. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
6. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy, nie przestrzega zasad regulaminu porządku domowego lub nie utrzymuje lokalu w należytych stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
7. Zamiana lokali nie będzie możliwa w przypadku, gdy w jej wyniku mogą zostać zagrożone interesy Gminy.
8. Najemcy posiadającym utrudniony dostęp do zajmowanego lokalu z powodów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.
9. Zamiana na mniejszy lokal może być dokonana na wniosek najemcy lub podnajemcy.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 9. 1.** Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w siedzibie Urzędu Miejskiego w Skórczu. Przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu następuje spośród osób, które złożyły do Urzędu wnioski o przydział lokalu mieszkalnego i są wpisane na listę osób oczekujących na przydział mieszkania. W celu pozostania na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego należy składać wniosek raz na dwa lata (zaleca się składanie raz do roku). W przypadku nieponawiania wniosku w przeciągu dwóch lat, osoba zostaje skreślona z listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 należy złożyć pisemnie wraz z uzasadnieniem. Wniosek powinien zawierać:
  - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;

- 2) informację o stanie rodzinnym wnioskodawcy (liczba osób przebywających wspólnie w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) deklaracje o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust 4 ustawy;
- 6) określenie posiadanych warunków lokalowych.

3. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

4. Wnioski przyjmowane są i wstępnie weryfikowane pod względem formalnym przez pracownika Urzędu Miejskiego w Skórczu prowadzącego sprawę z zakresu gospodarki mieszkaniowej. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie wymagane dokumenty, wnioskodawcy wyznacza się dodatkowy 7-dniowy termin na ich uzupełnienie, którego niedotrzymanie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. W celu ustalania stanu faktycznego pracownik Urzędu odpowiedzialny za gospodarkę mieszkaniową może wezwać osoby ubiegające się o przydział lokalu do złożenia stosownych deklaracji i oświadczeń w tym aktualizacji deklaracji o wysokości dochodów, oświadczeń o stanie majątkowym i liczbie członków gospodarstwa domowego.

6. Kontrolę społeczną oraz merytoryczną weryfikację wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wykonuje społeczna komisja do spraw mieszkaniowych powołana przez burmistrza.

7. Do zadań komisji należy:

1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających o lokal mieszkalny,

2) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków dotyczących przydziału lokali.

8. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu podejmuje burmistrz.

9. Listy osób podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Skórczu.

10. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Skórczu informację o dostępności lokalu, którego oddanie w najem jest planowane na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego wraz z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą wnioski o przydział lokalu.

11. Osoba, która zostanie wskazana przez Burmistrza Miasta Skórcz do zawarcia umowy najmu ma obowiązek podpisać umowę najmu w miejscu i terminie wskazanym w pisemnym zawiadomieniu.

12. Nieusprawiedliwione nieprzystąpienie do podpisania umowy najmu lub odmowa przyjęcia przydzielonego lokalu powoduje utratę przydziału i skreślenie z listy osób oczekujących na przydział mieszkania.

13. Osoba, z którą została zawarta umowa najmu ma obowiązek zamieszkania w lokalu nie później niż 14 dni od podpisania umowy.

14. Osoba, z którą została zawarta umowa najmu jest zwolniona z obowiązku, o którym mowa w ust. 13 jeżeli uzyskała pisemną zgodę Burmistrza Miasta Skórcz lub gdy stan techniczny lokalu nie pozwala na zamieszkanie.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 10.** 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem, osoby, które pozostały w lokalu, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale.

2. Zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu może nastąpić przez osoby wymienione w art. 691 kodeksu cywilnego, nie mające prawa do innego lokalu, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości, bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

- 2) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 3) nie zakłócały porządku domowego i utrzymywały lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
- 4) spełniają warunki określone w § 5.
  3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na skutek niespełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania do wydania lokalu.
  4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.
  5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 3 wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

## **Rozdział 8.**

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

§ 11. 1. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności (na podstawie orzeczenia zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności).

2. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność - odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, podejścia, podjazdy, poręcze.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b**

§ 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 oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do rady gminy należy uchwalanie zasad wynajmu lokali wchodzących w zakres mieszkaniowego zasobu Gminy. W związku z powyższym przedkłada się projekt treści w/w zasad. Projekt spełnia wymogi przywołanej powyżej ustawy.

W uchwale zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu musi spełniać, ustala pierwszeństwo do zawarcia umów najmu a także sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych.

Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie dotychczas obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz w świetle przepisów prawnych. Dostosowuje jej postanowienia do aktualnych realiów rynkowych i organizacyjnych przydzielania gminnych lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb mieszkańców Gminy Miejskiej Skórcz.