

**UCHWAŁA NR LIX/438/24
RADY MIEJSKIEJ ANNOPOL**

z dnia 22 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Annapol.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz.40. z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz.725)

**RADA MIEJSKA
uchwała:**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Annapol określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXIX/323/2005 Rady Miejskiej w Annapolu z dnia 24 października 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Annapol.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Annapola.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zenobia Jarmuła

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Annopol

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy i służą do zaspokajania potrzeb mieszkańców, a także kryteria, jakie należy spełnić aby ubiegać się o wynajem lokali.

§ 2. Wnioski o najem lokalu przyjmowane są w siedzibie Urzędu Miejskiego w Annopolu.

§ 3. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Burmistrz Annopola.

§ 4. Ilekroć w uchwale 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725),
- 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Annopola,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Annopol,
- 4) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Annopolu,
- 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 2023 r., poz. 1335),
- 6) dodatek mieszkaniowy – należy przez to rozumieć dodatek mieszkaniowy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 7) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu,
- 8) najniższa emerytura – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej,

9) najem socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć najem określony w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

§ 5. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom Gminy pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych, a także zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego oraz lokale zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie oraz uchwale.

§ 6. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 7. Gminną ewidencję zasobów mieszkaniowych prowadzi Burmistrz Annopola.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżenie czynszu

§ 8.1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony można zawrzeć, jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających zawarcia umowy nie przekracza:

1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu muszą wykazać wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy i nie może przekraczać:

1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dochód jest weryfikowany w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu lokalu.

4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy uważa się sytuację, w której zachodzi co najmniej jedna z poniżej określonych sytuacji:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń, które są przeznaczone na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego, potwierdzonym odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział IV

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

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) zamieszkiwały w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności.

§ 11. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

Rozdział V

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

§ 12. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić na wniosek najemcy w następujących przypadkach:

- 1) celem zamiany jest przyznanie lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej najemcy, który złoży oświadczenie, że nie jest w stanie uiszczać czynszu w dotychczasowej wysokości,
- 2) celem zamiany jest uzasadniona ze względu na potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności niepełnosprawność lokatora lub ze względu na inne dysfunkcje zdrowotne potwierdzone orzeczeniem lekarskim. Zamiana aktualnej lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,
- 3) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą.

§ 13. Z mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zmiany lokali na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli zainteresowane zmianą strony posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a ponadto udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali na zamianę.

Rozdział VI

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

§ 14. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Burmistrz Annopola.

2. Osoby, które ubiegają się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu są zobowiązane do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Miejskim w Annopolu.

3. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać: imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania, wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą z podaniem stopnia pokrewieństwa, opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych, przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Do wniosku o najem lokalu mieszkalnego należy również dołączyć deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, a także oświadczenie o stanie majątkowym członków tego gospodarstwa domowego.

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

6. Stosownie do przewidywanych możliwości gminy sporządza się:

- 1) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony
- 2) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 15.1. Wnioski o najem lokali rozpatruje Burmistrz Annopola po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, Burmistrz Annopola powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych i przedkładanie opinii Burmistrzowi,
- 2) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokali mieszkalnych,
- 3) sporządzanie projektu wykazu osób zakwalifikowanych o zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 4) sporządzanie projektu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. Zaproponowane projekty wykazu zostają przedstawione Burmistrzowi Annopola do zatwierdzenia.

5. Projekt wykazu zatwierdzony przez Burmistrza Annopola podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Annopolu na okres jednego miesiąca.

6. O wywieszeniu projektu wykazu oraz uprawnieniu do składania zastrzeżeń zainteresowani będą powiadamiani w formie pisemnej.

7. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców zgłoszonych najpóźniej w ciągu 7 dni od upływu okresu wywieszenia projektu wykazu, zostają sporządzone wykazy ostateczne.

8. Osoby objęte wykazem ostatecznym uprawnione są do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

9. Realizacja wykazów ostatecznych następuje w miarę dysponowania przez Gminę Annopol wolnymi lokalami.

10. Wnioskodawcy objęci wykazem ostatecznym zobowiązani są do ponownego udokumentowania spełniania kryterium dochodowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc wydania skierowania do zawarcia umowy najmu.

§ 16.1. Skreślenie z wykazu następuje w przypadku:

- 1) dwukrotnej nieuzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu,
 - 2) nieprzystąpienia do zawarcia umowy najmu umowy lokalu bez usprawiedliwionej przyczyny w ciągu 14 dni od daty otrzymania skierowania,
 - 3) złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub materialnej,
 - 4) samowolnego zajęcia lokalu,
 - 5) uzyskania tytułu prawnego do lokalu, który zaspokaja potrzeby mieszkaniowe.
2. Osoba skreślona z wykazu może ponownie ubiegać się o najem lokalu ale wniosek będzie rozpatrywany zgodnie z kolejnością wynikającą z daty jego ponownego złożenia.

Rozdział VII

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

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę Burmistrz wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

2. Osoby, które pozostały w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Burmistrz wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

3. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie odnosi skutku, Gmina występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział VIII

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

§ 18.1. Realizując ustaloną listę osób uprawnionych do najmu lokalu uwzględnia się rodzaj niepełnosprawności, wynikający z dokumentu posiadanego przez osobę uprawnioną i potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności.

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową wskazany zostanie lokal do najmu, który jest usytuowany na parterze budynku, a w miarę występujących warunków technicznych z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.

3. W przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim wyposażenie lokalu powinno uwzględnić tę niepełnosprawność.
4. Dla osób z innymi niepełnosprawnościami lokal musi uwzględniać indywidualnie, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego wyposażenia oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.
5. Lokal niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.
6. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział IX

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

- § 19.** 1. Uchwała określa zasady przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Annopol na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przekazane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. 2023 r., poz. 1426 z późn. zm.).
 3. Lokale, o których mowa w ust. 1 uchwały mogą być przekazane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Annopolu. Wniosek powinien zawierać szczegółowe dane określające cel, na jaki przeznaczony zostanie lokal oraz oczekiwania dotyczące standardu lokalu, jego powierzchni, a także ilości pomieszczeń niezbędnych do realizacji celu.
 4. Wskazanie lokalu następuje niezwłocznie z chwilą pozyskania odpowiedniego mieszkania.