



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 4 czerwca 2020 r.

Poz. 1517

UCHWAŁA NR XXII/176/20 RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNI

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 506 ze zm.), 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 (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 611) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skwierzyna oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji Gminy Skwierzyna służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale mieszkalne odzyskane z ruchu ludności i w nowo budowanych domach lub wynajmowane przez Gminę Skwierzyna od innych właścicieli.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dochodzie – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód wnioskodawcy i wszystkich osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą lub pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem, określony w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 2133);

2) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 611);

4) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu – centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe, które może być wykazywane w szczególności: zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Skwierzyna;

5) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć deklarację zgodną ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 2133);

6) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Skwierzyna;

7) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Skwierzyny.

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres najmu

§ 4. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) zamieszkują w granicach administracyjnych Gminy;

2) są bezdomne lub zamieszkują z innymi osobami, gdy powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wynosi nie więcej niż 7m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m². W przypadku, gdy w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna, jeżeli w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności jest wskazanie: prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju; konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji; konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę;

3) spełniają określone w § 7 uchwały kryteria dochodowe.

2. Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom bez względu na wysokość osiąganego dochodu, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 w wyjątkowych wypadkach losowych.

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres najmu

§ 5. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne, w tym:

1) lokale zamienne;

2) lokale na czas nieoznaczony;

3) lokale o najmie socjalnym;

4) lokale wyremontowane przez przyszłego najemcę;

5) tymczasowe pomieszczenia;

6) lokale przeznaczone na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 6. Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem najmu socjalnego lokalu, tymczasowego pomieszczenia oraz lokali o których mowa w § 5 pkt 6, zawierana jest na czas nieoznaczony.

Rozdział 4.

Kryteria dochodowe

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

1) w przypadku umów najmu socjalnego lokali dochód netto nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym;

2) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony dochód netto nie może przekroczyć 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

wówczas może być zastosowana 5% obniżka czynszu obowiązującego w danym lokalu.

3. Obniżka czynszu udzielana jest na pisemny wniosek najemcy na okres do 12 miesięcy.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierane są z osobami:

1) uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie i § 10 uchwały;

2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i spełniają kryteria dochodowe uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego;

3) niepełnosprawnymi, przedstawicielami ustawowymi lub opiekunami osób niepełnosprawnych posiadającymi orzeczenie o stopniu niepełnosprawności ze wskazaniami:

- a) prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju,
- b) konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji,
- c) konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.

2. W pierwszej kolejności umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są z osobami:

1) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i spełniają kryteria uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;

2) którym wygasła umowa najmu socjalnego, jeżeli nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy;

3) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a które zostały skazane prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną lub z uwagi na ten fakt, członkowie rodziny zostali zmuszeni do opuszczenia zajmowanego lokalu;

4) niepełnosprawnymi, przedstawicielami ustawowymi lub opiekunami osób niepełnosprawnych posiadającymi orzeczenie o stopniu niepełnosprawności ze wskazaniami:

- a) prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju,
- b) konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji,
- c) konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.

§ 9. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) stan techniczny lokalu;
- 2) niedostateczne wyposażenie lokalu w instalacje;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki;
- 4) zagaśczenie.

Rozdział 6.

Lokale zamienne

§ 10. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom lokali, w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbiórki;
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje;
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania.

2. Umowy najmu lokalu zamiennego zawiera się w pierwszej kolejności:

- 1) z najemcami zamieszkującymi w budynkach, co do których właściwy organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 68 prawa budowlanego wydał decyzję nakazującą ich opróżnienie;
- 2) z najemcami pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i mającymi prawo do lokalu zamiennego.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom, jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim zameldowane oraz stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

Rozdział 7.

Lokale na czas nieoznaczony

§ 11. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami:

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w § 4 ust. 1 oraz § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 2) którym przysługuje lokal zamienny;
- 3) w wyjątkowych przypadkach w oparciu o § 4 ust. 2 uchwały;
- 4) które nie otrzymały zgody na przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego, obowiązującego przy zawieraniu umów najmu socjalnego lokali zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały. Zgodę taką może wyrazić Burmistrz na wniosek osoby zainteresowanej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu przez żadnego z członków prowadzących wspólne gospodarstwo domowe z osobą wnioskującą;
- 5) które wpłacą kaucję zabezpieczającą;
- 6) które nie mają zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu (w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków lub odpadów i nieczystości ciekłych).

2. Zasady i tryb pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowych reguluje obowiązujące w tym zakresie zarządzenie Burmistrza Skwierzyny.

§ 12. 1. Weryfikacja spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu odbywa się nie częściej niż co 3 lata i dotyczy umów zawartych po 21 kwietnia 2019r.

2. Weryfikacja odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 611).

Rozdział 8.

Najem socjalny lokali

§ 13. 1. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na okres trzech lat z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy z zastrzeżeniem spełnienia kryterium zawartego w § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały.

2. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która nie złożyła w terminie wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego zajmowanego lokalu, a nadal spełnia kryteria do zawarcia takiej umowy.

§ 14. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą lub osobami zamieszkującymi w tym lokalu, wobec których została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu o najmie socjalnym pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 9.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 15. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, na które przeznaczane lokale o niższym wyposażeniu technicznym, składające się z izby lub zespołu izb.

Rozdział 10.

Lokale przeznaczone na realizację zadań 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.

§ 16. 1. Burmistrz może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu gminy lokale przeznaczone na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Wyznaczonymi lokalami, o których mowa w ust. 1 zarządza i dysponuje Kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej w Skwierzynie.

Rozdział 11.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych.

§ 17. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych powinien być dostosowany do rodzaju niepełnosprawności wynikającej z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 12.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy

§ 18. 1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny jeżeli:

1) najemca przekazuje do dyspozycji Gminy w całości dotychczasowo zajmowany lokal o najmie socjalnym lub na czas nieoznaczony, do którego posiada tytuł prawny w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie, chyba że lokal wymaga prac remontowych obciążających wynajmującego, wolny od osób dotychczas w nim zamieszkujących;

2) nie ma zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu (w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków lub odpadów i nieczystości ciekłych) na dzień złożenia wniosku;

3) spełnia określone w § 7 kryterium dochodowe.

2. Osoby będące najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się za zgodą Burmistrza i po złożeniu stosownego wniosku o zamianę:

1) lokalu mieszkalnego na wolny lokal w zasobie gminy o mniejszej powierzchni niż lokal dotychczas zajmowany;

2) lokalu mieszkalnego na wolny lokal w zasobie gminy o większej powierzchni niż lokal dotychczas zajmowany;

3) na lokal o wyższym standardzie w przypadku, gdy zajmowany lokal jest przedmiotem umowy najmu socjalnego z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1;

3. Zamiana lokalu na lokal wolny odbywa się na podstawie wniosków o zamianę lokalu złożonych przez zainteresowanych w Urzędzie Miejskim w Skwierzynie.

4. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie zgody Burmistrza, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. W pierwszej kolejności zamianę lokalu na lokal wolny z zasobu mieszkaniowego gminy dokonuje się z osobami:

1) dokonującymi w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed miesiącem złożenia wniosku o zamianę na lokal wolny systematycznych i terminowych opłat należności związanych z zajmowanym lokalem;

2) niepełnosprawnymi, przedstawicielami ustawowymi lub opiekunami osób niepełnosprawnych posiadających orzeczenie o stopniu niepełnosprawności ze wskazaniem:

a) prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju,

b) konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji,

c) konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji;

3) rodzicami lub opiekunami prawnymi rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2019r., poz. 1390 i 1907);

4) z dziećmi do ukończenia 18 – tego roku życia.

6. W przypadku nie spełnienia kryteriów preferencyjnych określonych w ust. 5 pkt 2 – 4 o kolejności zamiany decyduje powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na osobę w gospodarstwie wnioskodawcy.

7. Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom niespełniającym kryteriów preferencyjnych określonych w ust. 5, w wyjątkowo uzasadnionych wypadkach losowych.

8. Liczbę punktów dotyczących kryteriów preferencyjnych wymienionych w ust. 5 ustalających kolejność zamiany lokalu na lokal wolny określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 19. 1. Zamiana lokali pomiędzy osobami fizycznymi zamieszkującymi w zasobie gminy, jak również z osobami fizycznymi spoza tego zasobu odbywa się pod warunkiem, że jeden z zamienianych lokali należy do mieszkaniowego zasobu gminy z obowiązkiem zachowania minimum 7m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę uprawnioną.

2. Uczestnikiem zamiany lokalu może być osoba fizyczna:

1) posiadająca prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

2) posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

3) posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;

4) posiadająca prawo do lokalu stanowiącego odrębną własność;

5) bezumownie korzystająca z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, której wypowiedziano umowę najmu;

6) wymieniona w art. 691 Kodeksu cywilnego, która wstąpiłaby w stosunek najmu po zgonie osoby bliskiej lub która uzyskałaby zgodę na zawarcie umowy najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę zgodnie z § 20 uchwały, gdyby ta nie utraciła przed śmiercią lub przed opuszczeniem lokalu tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Warunkiem przyjęcia oferty jest zamieszkiwanie z osobą bezumownie zajmującą lokal przed śmiercią lub opuszczeniem lokalu oraz nieposiadanie prawa do innego lokalu, a w przypadku małżonków jeżeli żadne z nich nie posiada takiego prawa.

3. Zamiana lokalu odbywa się pomiędzy uczestnikami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz nieposiadającymi zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu (w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków lub odpadów i nieczystości ciekłych).

4. Zamiana lokalu, do którego były najemca utracił tytuł prawny może nastąpić po wyrażeniu zgody Burmistrza na przywrócenie tytułu prawnego w celu dokonania zamiany.

5. Dopuszczalna jest zamiana lokali z wolą spłaty zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią.

6. Zamiana wzajemna lokali odbywa się na podstawie wniosków o zamianę złożonych przez zainteresowanych w Urzędzie Miejskim w Skwierzynie.

7. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie zgody Burmistrza, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Do zamiany innych lokali niezbędna jest zgoda właściciela danego lokalu, organu spółdzielni mieszkaniowej.

9. Lista osób zainteresowanych zamianą lokali udostępniona jest na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Skwierzynie oraz na stronie internetowej gminy.

Rozdział 13.

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

§ 20. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i rozwiązania umowy najmu oraz pozostawienia w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, jeżeli pozostały jego pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, osoba która faktycznie pozostała z nim w gospodarstwie domowym, a okres wspólnego zamieszkiwania wyniósł co najmniej 2 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (w przypadku małżeństw żadne z małżonków) – należy wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na ten lokal po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Jeżeli dotychczasowy najemca lokalu zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu tego lokalu mieszkalnego uzyskują zgodę pod warunkiem spłaty zaległości lub podpisania porozumienia o spłatę zaległości z administratorem.

3. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając termin miesięczny.

4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe.

§ 21. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni o powzięciu informacji o odmowie ustalenia najmu lokalu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do sześciu miesięcy.

3. W przypadku śmierci najemcy Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z wnukami najemcy, które faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu do czasu śmierci najemcy. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków, jeżeli taki tytuł nie przysługuje żadnemu z nich.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 611).

5. Po bezskutecznym upływie terminów określonych w ust. 1 i 2 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 14.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 22. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami:

1) które utraciły tytuł do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały;

2) które po pozbawieniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wyraziły zgodę na zamianę lokalu ze spłatą zadłużenia przez osobę trzecią.

2. Wyrażenie zgody w stosunku do osób wymienionych w ust. 1 pkt. 1 następuje pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje taki tytuł, z jednoczesnym zachowaniem kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 1 i po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 15.

Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 23. 1. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy wykaz lokali, które są przeznaczone do wykonania remontu przez przyszłego najemcę, określając termin składania oferty, a na podstawie informacji przedstawionych przez administratora strukturę oraz szacunkowy zakres prac remontowych.

2. Informacja o lokalach umieszczana jest na okres dwóch tygodni i jest to jednocześnie termin, w którym przyjmowane są oferty.

3. Lokale te mogą być wynajmowane za zgodą przez Burmistrza po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej:

- 1) osobom oczekującym na lokale zamienne wymienionym w § 10 ust. 1 uchwały;
- 2) umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony;
- 3) oczekującym na liście zamian, które spełniają warunki określone w § 7 ust. 1;
- 4) w przypadku braku w terminie określonym w § 23 ust. 2 ofert osób wymienionych w ust. 3 pkt 1 – 3 pod uwagę będą brane oferty osób, które spełniają warunki określone w § 4 ust. 1 i § 7 ust. 1 pkt 2.

4. Osoby wymienione w ust. 3 pkt 1 – 4 zobowiązane są do wykonania remontu na koszt własny bez zwrotu poniesionych nakładów.

5. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Burmistrza zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu w terminie 2 miesiące na warunkach określonych w umowie zawartej przez administratora lokali z wynajmującym. W czasie przeprowadzania remontu najmujący przez 2 miesiące nie uiszcza opłat czynszowych, jednakże ponosi koszty innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu (w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków lub odpadów i nieczystości ciekłych). W sytuacjach mających wpływ na wydłużenie terminu remontu, ale niezależnych od osoby, która uzyskała pozytywną decyzję Burmistrza, okres remontu ulega wydłużeniu o czas oczekiwania na decyzje administracyjne.

6. W wyjątkowych uzasadnionych przypadkach, Burmistrz może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wykonania remontu.

Rozdział 16.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 24. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składa wypełniony wniosek, do którego załącza:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy;
- 2) w przypadku oświadczenia o braku zameldowania należy przedłożyć zaświadczenie o wymeldowaniu z ostatnio zamieszkiwanego lokalu;
- 3) poświadczenia/zaświadczenia/oświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów wnioskodawcy oraz wszystkich członków gospodarstwa domowego. za okres 3 miesiące poprzedzających datę złożenia wniosku. W przypadku braku zatrudnienia lub prowadzenia działalności gospodarczej należy udokumentować dochody

poprzez przedłożenie rozliczonego w Urzędzie Skarbowym formularza PIT za rok poprzedzający rok złożenia wniosku. W takim przypadku oblicza się średni dochód z okresu 12 miesięcy.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminnego należy pobierać i składać w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

3. Kwalifikowanie osób, rodzin do umieszczenia na listę celem zawarcia umowy najmu na lokale mieszkalne odbywa się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Burmistrz, który określa skład komisji, jej zakres działania i regulamin pracy.

5. Wnioski niekompletne i nieuzupełnione w terminie wskazanym na wezwaniu do usunięcia braków formalnych pozostają bez rozpatrzenia.

6. Wniosek zawierający nieprawdziwe dane o sytuacji mieszkaniowej i materialnej własnej, jak i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym skutkuje jego negatywnym rozpatrzeniem.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku, deklaracji o dochodach czy oświadczeniu majątkowym poprzez dokonanie wizji w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy. W przypadku braku zgody wnioskodawcy na dokonanie oględzin wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.

8. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu sporządza się do końca marca każdego roku, odrębnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali o najmie socjalnym, a zatwierdzone przez Burmistrza podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy. Listy wywieszone w danym roku kalendarzowym obowiązują do czasu wywieszenia list na kolejny rok.

9. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Osoby, rodziny, które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok po ponownym złożeniu wniosku.

10. Zawarcie umowy najmu następuje w imieniu Gminy przez aktualnego administratora zasobu mieszkaniowego Gminy Skwierzyna na podstawie pisemnego wskazania najemcy wystawionego przez Burmistrza lub osoby przez niego upoważnione.

11. Zawarcie umowy najmu poprzedzone jest umieszczeniem na rocznej liście zaopiniowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

12. Wnioski osób i rodzin osób umieszczonych na listach podlegają sprawdzeniu:

- 1) po złożeniu wniosku o przydział lokalu;
- 2) przed zawarciem umowy najmu.

13. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób i rodzin z listy przydziału lokali o najmie socjalnym na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie, a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

14. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania właściwego referatu Urzędu Miejskiego o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

Rozdział 17.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Osoby wynajmujące lokale mieszkalne opłacają czynsz z tytułu najmu, określony zarządzeniem Burmistrza oraz opłaty określone w art. 7, 8, 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 611).

§ 26. Wnioski złożone w 2020r. należy zaktualizować w terminie określonym w § 24 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 27. Wzory formularzy wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy określa zarządzeniem Burmistrz Skwierzyny.

§ 28. Traci moc uchwała nr X/76/15 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 25 czerwca 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2015r., poz. 1256).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Zygmunt Kadłubski

Załącznik
do uchwały Nr XXII/176/20
Rady Miejskiej w Skwierzynie
z dnia 28 maja 2020r.

Kryteria punktowe oraz zasady ich ustalania określające kolejność przydziału lokali dotyczące wniosków o zmianę lokalu na lokal wolny z zasobu mieszkaniowego gminy***

Określenie kryterium	Liczba punktów
1. systematyczne i terminowe regulowanie należności związanych z dotychczas zajmowanym lokalem	*24
2. niepełnosprawność wnioskodawcy lub osoby niepełnosprawnej będącej pod opieką i zamieszkującej z wnioskodawcą	12
3. rodzina wielodzietna	6**
4. rodzina z dziećmi do lat 18	6**

*za systematyczne i terminowanie opłat przyjmuje się wniesienie przez wnioskodawcę wszystkich opłat związanych z zajmowanym lokalem w danym miesiącu i nie dalej niż w ciągu 7 dni od terminu określonego przez administratora lokalu. Wnioskodawcy ustala się po 1 pkt za każdy miesiąc systematycznych i terminowych wpłat w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed miesiącem złożenia wniosku, potwierdzone przez administratora lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę,

**w przypadku spełnienia obu kryteriów (nr 3 i nr 4) wnioskodawcy przyznaje się tylko 1 raz 6 pkt,

***jeśli po podsumowaniu punktów wszystkich wnioskodawców wystąpiłby przypadek równej liczby punktów u 2 lub więcej wnioskodawców o kolejności na liście przydziału lokalu decyduje liczba m² powierzchni pokoi na osobę w zajmowanych dotychczas lokalu (w kolejności od najmniejszej do największej)