

**UCHWAŁA NR XIII/144/16
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY**

z dnia 4 sierpnia 2016 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Stepnica**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i 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. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stepnica i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o Ustawie, oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.)

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stepnica (dalej „mieszkaniowy zasób gminy”) tworzą:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony;
- b) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art.2 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- c) lokale socjalne tj. o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art.2 ust.1 pkt 5 Ustawy;
- d) lokale tymczasowe spełniające wymogi określone w art.2 ust.1 pkt 5a Ustawy.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczone są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Lokale, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o niskim standardzie mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne.

4. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy.

§ 4. Gmina Stepnica, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom spełniającym kryteria określone w Rozdziale 4.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Stepnica, z wyjątkiem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda wnioskujący.

2. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są tylko na czas oznaczony.

3. W zasobie mieszkaniowym gminy Burmistrz wydzieli lokale mieszkalne socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Do prowadzenia spraw, związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego, zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica.

2. Załatwianie spraw o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu do Burmistrza Miasta i Gminy Stepnica.

3. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania wnioskodawcy, przy czym:

- a) na wezwanie wnioskodawca musi wykazać w oświadczeniu wysokość dochodu, rozumianego zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 966), przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
- b) wzór oświadczenia o wysokości dochodów ustali Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica, w drodze zarządzenia,
- c) nie złożenie oświadczenia o wysokości dochodu, w terminie 14 dni, od dnia doręczenia druku oświadczenia skutkuje odrzuceniem wniosku.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Burmistrza Miasta i Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy, o której mowa w ust.5.

§ 7. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy osobą najemcy, a wynajmującym na podstawie przeprowadzonego postępowania, weryfikującego kwalifikowalność wnioskodawcy do najmu lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych.

§ 8. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Społeczna Rady Miejskiej w Stepnicy.

2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym.

3. Komisja pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.

4. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy, na podstawie zaopiniowanych przez Komisję wniosków.

§ 9. 1. Do zadań komisji należy:

- a) uczestniczenie w oględzinach lokali, zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu;
- b) wstępne opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń, co do danych zawartych we wnioskach osób je składających,
- c) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.

2. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu otrzymuje ofertę najmu lokalu.

3. W przypadku odmowy lub braku przyjęcia przez osobę uprawnioną przedłożonej oferty, skreśla ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 10. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku przez Komisję, jest niższy:

- a) niż 500 % w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) niż 250% w gospodarstwie wieloosobowym najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa ZUS.

2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane również osobom:

- a) przekazującym do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal znajdujący się w dobrym stanie technicznym;
- b) przekazującym do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal co najmniej 2 –pokojowy, w dobrym stanie technicznym, w zamian za mniejszy lokal co najmniej równorzędny pod względem standardu;

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- a) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia, potwierdzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, a także wymagającym modernizacji lub remontu kapitalnego;
- b) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- c) posiadają stałe źródło dochodu pozwalające na ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego;
- d) zamieszkują w lokalu przegęszczonym, tj., takim w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi;
- e) są najemcami lokali, które nie skorzystały z prawa pierwokupu lokalu, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na dokonanie wykupu mieszkania od gminy;
- f) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz są wychowankami rodzin zastępczych, których miejscem zamieszkania i zameldowania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej był teren Gminy Stepnica, jeżeli osoby te mają zamiar zamieszkać w Gminie Stepnica;
- g) zajmują lokale socjalne, a ich dochód przekracza wysokość dochodu ustalonego w §11 ust. 1.

4. Pierwszeństwo w zawarciu umowy o której mowa w ust.1, nie przysługuje osobom, które są lub były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniosły jego własność na inną osobę.

§ 11. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku przez Komisję, nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa ZUS w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 72 miesiące.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Nie dotyczy to osób, w stosunku do których, gdyby posiadały tytuł prawny uzasadnione byłoby wypowiedzenie umowy najmu w trybie art.11 ust. 2 Ustawy.

4. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art.11 ust.2 pkt 2 Ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal.

5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- b) nabyły prawo do lokalu socjalnego na mocy prawomocnego orzeczenia sądu;
- c) są bezdomne.

§ 12. 1. Oddanie w najem lokalu tymczasowego przysługuje osobie, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

- a) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- b) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art.19b ust.1 Ustawy;
- c) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

3. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż jeden miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy.

§ 13. 1. W przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego rodziny najemcy, tj. poniżej 40% kwoty najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa ZUS na osobę w gospodarstwie domowym, wykazanego we wniosku, może nastąpić obniżenie stawki czynszu.

2. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić na okres dwunastomiesięczny w wysokości 30% kwoty należnego czynszu.

3. Rozpatrzenie wniosku o obniżenie czynszu kończy pismne zawiadomienie o przyznaniu lub odmowie przyznania obniżki

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.

§ 14. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy, za pisemną zgodą wynajmującego, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należyłym stanie.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

§ 15. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeśli na skutek takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wysokim standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Dotyczy również zamiany lokalu o wyższym standardzie na lokal o niższym standardzie.

3. Najemcy lokali, którzy utracili dostęp do swoich lokali, z powodu warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienia w dostępie nie będą występować.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 16. 1. Za warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zm.).

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 7.

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

§ 17. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami wymienionymi w art. 691 §1 Kodeksu Cywilnego, które pozostały w lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób upoważnionych, nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 18. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli:

- a) zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 5 lat,
- b) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy i jej małżonek oraz wstępni i zstępni, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- c) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- d) lokal utrzymywany jest w należyтым stanie i nie występują zaległości w czynszu i innych opłatach, związane z korzystaniem z tego lokalu przez rzeczono osoby.

§ 19. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w §17 lub §18, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby , o których mowa w ust.1 płacą Gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust.1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 20. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych (minimum 5 członków rodziny) pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych i spełniających kryteria dochodowe jak dla lokalu mieszkalnego.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stepnica.

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XII/134/16 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 29 czerwca 2016 r., w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stepnica.

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

¹⁾Zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY
Ryszard Ławicki

UZASADNIENIE

Zgodnie z zapisami art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym „do wyłącznej właściwości rady gminy należy (...) stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy”. Przepis art. 40 ust.1 i 2 pkt 3 w/w ustawy daje gminie prawo stanowienia aktów prawa miejscowego na podstawie upoważnień ustawowych, w tym prawo do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy.

Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 21 ust. 1 pkt 2) „ Rada gminy uchwala (...) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”

Rada Gminy uchwala „zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².”

Ponadto na podstawie w/w ustawy (art.4 ust. 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina (art. 4 ust.2), na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Art. 5 ust. 2 powołanej ustawy stanowi o tym , że „umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.”

Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona na następny okres, jeśli najemca nadal znajduje się w trudnej sytuacji, z wyjątkiem osób, u których uzasadnione jest wypowiedzenie umowy w trybie art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy :

„ Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza

w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4."

Zawarcie umowy jest możliwe z osobą i na jej wniosek, która nadal zajmuje lokal w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

Wskazane w powyższej uchwale określenia opisujące poszczególne rodzaje lokali należy rozumieć zgodnie z zapisami ustawy, tzn. ilekroć jest mowa o:

- **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni

- **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;

- **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

W związku z postępowaniem nadzorczym prowadzonym przez Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w zakresie uchwały NRXII/134/16 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 29 czerwca 2016r., w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stepnica, Rada Miejska w Stepnicy po dodatkowej analizie przedmiotowej Uchwały wprowadza się zmiany w jej treści. W trosce o zapewnienie ładu i jak najlepszej przejrzystości przepisów prawnych w aktach prawa miejscowego Rada Miejska w Stepnicy zmiany wprowadza w formie uchylenia poprzedniej wadliwej uchwały i podjęcie nowej.

W §4 wykreśleniu uległ w całości ust. 2 delegujący na rzecz Burmistrza uprawnienie do udzielenia zgody na zawarcie umowy w szczególnych przypadkach uzasadnionych interesem społeczności lokalnej. Określenie "interes społeczności lokalnej" jest określeniem nieostrym, a określenie w "wyjątkowych przypadkach" także nie daje jednoznacznego wyjaśnienia co należy rozumieć pod tym pojęciem. Zapis taki wymagałby dodatkowego wyjaśnienia w formie ustalenia definicji tychże pojęć. Pozostałe zapisy uchwały jasno precyzują kryteria wyboru osób uzasadniające oddanie lokalu mieszkalnego w najem. W związku z usunięciem ustępu 2 i z tych samych powodów (nieostrych zastosowanych pojęć) wskazane także było usunięcie pkt. d) w ustępie 3 z §10 o pierwszeństwie zawarcia umowy przysługującym osobom niezbędnym dla gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje. (..).

W § 5 ust.3 wykreśleniu uległ wyraz "funkcyjne", z uwagi na treść art.20 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, który wprost wskazuje, iż to Rada może wydzielić z zasobu lokale przeznaczone

do zawarcia umów najmu na czas trwania stosunku pracy. Z uwagi na orzecznictwo należy przyjąć literalną wykładnię przepisu i nie stosować przekazania kompetencji wydzielenia w/w lokali Burmistrzowi. W związku z tym, iż lokale funkcyjne (czyli takie, których stosunek najmu zawierany jest na czas trwania stosunku pracy) nie zostają wydzielone w treści przedmiotowej uchwały z mieszkaniowego zasobu gminy wykreśleniu ulega także treść §13 określającego kryteria oddania lokalu funkcyjnego w najem, jako bezprzedmiotowego.

Zastosowano zmianę, w której §13 otrzymuje brzmienie określające tryb przyznawania oraz wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżki czynszu. Konieczność uregulowania kwestii obniżek czynszu wynika wprost z art. 21. ust.3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, jako obowiązku Rady w zakresie upoważnienia ustawowego. W związku z powyższym zastosowano regulację, w której obniżka przyznawana jest na wniosek najemcy poparty udokumentowanym niskim dochodem przypadającym na członka rodziny w wysokości do 40% najniższej emerytury (co na dzień sporządzania projektu niniejszej uchwały stanowi kwotę: 353,02 zł.). Obniżka może zostać udzielona na okres dwunastomiesięczny w wysokości 30% wartości ustalonego czynszu. Po rozpatrzeniu wniosku najemca otrzyma informację o rozstrzygnięciu w formie zawiadomienia.

W § 10 w ust.2 wykreślono pkt c i pkt d. Treść tych punktów precyzowała dodatkowe kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez osoby, które nie mogły spełnić kryterium finansowego. Jednak wobec zmiany kryterium finansowego nie jest konieczne stosowanie takiego zapisu. Zmianie uległ zapis dotyczący wysokości dochodu gospodarstwa domowego uprawniający do oddania lokalu mieszkalnego w najem. W zmienianej Uchwale Rady Miejskiej w Stepnicy ustalono wysokość dochodu na jednego członka rodziny w wysokości niższej niż.... %, najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz niższy niż% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Z zapisu tego wynika, iż mieszkanie komunalne przysługuje osobom, które na dzień sporządzania projektu niniejszej uchwały mogą się wykazać dochodem na członka gospodarstwa domowego w wysokości nie wyższej niż: zł w gospodarstwie jednoosobowym oraz zł. w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu ma za zadanie zagwarantować wypłacalność osób, którym przyznawane są lokale komunalne, a co za tym idzie zabezpieczać Gminę Stepnica przed utratą dochodów spowodowaną brakiem płatności czynszu najmu, a jednocześnie ma za zadanie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Kwoty uprawniające do najmu lokali mieszkalnych wykazano jako maksymalne, aby możliwe było wyeliminowanie osób, których dochód pozwala na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych poza zasobem gminnym. Wysokość dochodów stanowi kryterium na podstawie którego można zakwalifikować wnioskującego o przydział do odpowiedniej kategorii mieszkań. W ten sposób z uprawnienia do lokalu socjalnego z ustawowo obniżoną stawką czynszu zabezpiecza o wiele szerszy krąg osób najuboższych, których kryterium dochodowe zostało ustalone na poziomie 125% dla gospodarstw wieloosobowych oraz 175% dla gospodarstw jednoosobowych. Ponadto z analizy Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, iż takie kryteria dochodu wskazane w uchwale rozwiążą sprawę przedłużania umów najmu lokali socjalnych w miejscowości Łąka. Czas trwania umów w większości przypadków dobiega końca w styczniu 2017r. Wówczas dokonana zostanie weryfikacja dochodów, a na jej podstawie zostaną przedłużone umowy najmu lokali socjalnych na kolejny, oznaczony okres (w tym przypadku na okres 72 miesięcy). Przekroczenie kryterium dochodowego uprawniającego do przydziału lokalu socjalnego uniemożliwi przedłużenie umów, a co za tym idzie, w związku z brakiem wolnych lokali komunalnych spowoduje pozostawienie wielu osób bez lokali mieszkalnych. Takie działanie byłoby sprzeczne z podstawową zasadą polityki mieszkaniowej gmin, tj.: zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty jednostki terytorialnej.

