

Uchwała Nr

Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego

z dnia

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 (Dz. U. z 2020r. poz. 611 i z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

§ 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) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ostrowiec Świętokrzyski,
- 3) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego,
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 5) Zakładzie – należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy Gminy Zakład Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Żabia 23, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski,
- 6) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,

- 7) najmie socjalnym lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu określonego w art. 14 ust. 1 i w art. 22 ustawy,
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszaną w drodze komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej - Monitorze Polskim,
- 11) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Wysokość średniego dochodu miesięcznego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o przydział lokalu nie może przekraczać:

- 1) 200 % najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 175 % najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Wysokość średniego dochodu miesięcznego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o przydział lokalu nie może przekraczać:

- 1) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość średniego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu:

- 1) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Postanowień ust. 2 nie stosuje się w przypadku realizacji wyroku sądowego orzekającego eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

5. W przypadku osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres dopuszcza się przekroczenie do 30 % dochodu, o którym mowa w ust. 2.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się osoby spełniające, co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje przy zachowaniu poniższej kolejności:

- 1) osobom, które utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub zdarzenia losowego uniemożliwiającego zamieszkiwanie w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 2) osobom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) osobom opuszczającym placówki opiekuńczo – wychowawcze lub rodziny zastępcze, które zostały umieszczone w wykazie do przydziału lokalu w danym roku,
- 4) osobom, które są ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie,

- 5) osobom z ogłoszonego w roku poprzednim wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu, z którymi nie zawarto umowy najmu,
- 6) osobom, które zobowiązały się w formie pisemnej do dokonania we własnym zakresie i na własny koszt remontu lokalu.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje przy zachowaniu poniższej kolejności:

- 1) osobom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) osobom opuszczającym placówki opiekuńczo – wychowawcze lub rodziny zastępcze, które zostały umieszczone w wykazie do przydziału lokalu w danym roku,
- 3) osobom bezdomnym przebywającym w noclegowni, schronisku lub innym miejscu czasowego zakwaterowania,
- 4) osobom, które są ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie.

Rozdział 5.

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

§ 7. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia w Zakładzie wniosku o przydział lokalu.

§ 8. 1. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) aktualny adres zamieszkania,
- 3) wykaz osób ubiegających się z wnioskodawcą o przydział lokalu (członków rodziny uprawnionych do zamieszkania wraz z wnioskodawcą),
- 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 6) liczbę osób zamieszkujących w lokalu zajmowanym przez wnioskodawcę - potwierdzone przez zarządcę lub administratora budynku, w którym zamieszkuje wnioskodawca - oraz

liczbę osób zameldowanych – potwierdzone przez organ ewidencji ludności
a w przypadku osób nie posiadających meldunku potwierdzenie o ostatnim miejscu zameldowania,

- 7) informację o warunkach mieszkaniowych – potwierdzone przez zarządcę lub administratora budynku, w którym zamieszkuje wnioskodawca.

2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu powinna udokumentować fakt posiadania centrum życiowego na terenie Gminy.

3. Do wniosku należy załączyć:

- 1) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania są osobami niepełnosprawnymi – orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
- 2) w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu na podstawie wyroku - prawomocny wyrok sądowy.

§ 9. 1. Weryfikacji wniosku dokonuje Zakład.

2. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, istnieje konieczność aktualizacji danych zawartych we wniosku, złożenia wyjaśnień lub przedłożenia dokumentów wyznacza się wnioskodawcy dodatkowy termin na uzupełnienie wniosku, nie krótszy niż 7 dni. Niedotrzymanie terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

§ 10. 1. W terminie do 31 stycznia każdego roku Zakład sporządza projekt wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu w danym roku na podstawie zweryfikowanych wniosków złożonych w terminie do 30 listopada poprzedniego roku. Wnioski złożone po 30 listopada będą brane pod uwagę w roku następnym.

2. Liczba osób umieszczonych w wykazie zależy od prognozowanej liczby lokali przeznaczonych do wynajęcia w danym roku.

§ 11. Kontrolę społeczną rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja ds. Rodziny, która jest komisją stałą Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego powoływaną na okres kadencji ze swego grona, właściwą do spraw mieszkaniowych i wykonującą czynności kontrolne w zakresie właściwości Komisji. Zgodnie ze Statutem Gminy

skład osobowy komisji stałej uchwała Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego. Tryb pracy komisji stałej określa Statut Gminy.

§ 12. 1. Po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Rodziny Prezydent Miasta w drodze zarządzenia zatwierdza projekt wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu w danym roku.

2. Projekt wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu w danym roku podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu.

§ 13. 1. W terminie 14 dni od daty ogłoszenia projektu wykazu osoby, które nie zostały zakwalifikowane do przydziału lokalu w danym roku mogą wnosić odwołanie do Prezydenta Miasta.

2. Odwołanie składa się w Zakładzie.

§ 14. Kryteria punktowej oceny odwołań:

- 1) okres oczekiwania - 1 punkt za każdy pełny rok kalendarzowy od daty złożenia wniosku o przydział lokalu,
- 2) zagęszczenie - tyle punktów, ile metrów brakuje do 5 m² na 1 osobę powierzchni pokoi w zajmowanym lokalu z dokładnością do 2 miejsc po przecinku,
- 3) wspólna kuchnia dla wielu rodzin w zajmowanym lokalu:
 - a) 2 rodziny - 1 punkt,
 - b) 3 rodziny i więcej - 2 punkty,
- 4) stan rodziny - 1 punkt za każdą osobę stale zamieszkującą wspólnie z wnioskodawcą,
- 5) brak, co najmniej jednego z mediów w zajmowanym lokalu tj. woda, wc w lokalu – 1 punkt,
- 6) występowanie niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym u osoby ubiegającej się o przydział lokalu bądź u osoby uprawnionej do zamieszkania wraz z wnioskodawcą - 2 punkty.

§ 15. 1. Po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Rodziny i rozpatrzeniu odwołań Prezydent Miasta w drodze zarządzenia ustala ostateczny wykaz osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu w danym roku.

2. Wykaz osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu w danym roku podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Zakładu.

§ 16. 1. Wykaz osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu w danym roku podlega weryfikacji polegającej na aktualizacji danych we wniosku. W tym celu zawiadamia się osoby o konieczności aktualizacji wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

2. Skreśla się z wykazu osoby, które:

- 1) przestały spełniać przesłanki określone w uchwale,
- 2) nie przedłożyły we wskazanym terminie kompletu dokumentów umożliwiających aktualizację wniosku.

§ 17. W przypadku szczególnie uzasadnionym zasadami współżycia społecznego np. klęski żywiołowej, katastrofy, zdarzenia losowego Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Rodziny może postanowić w drodze zarządzenia o zawarciu umowy najmu lokalu z osobą nieumieszczoną w wykazie osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu na dany rok.

§ 18. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydawanego przez Zakład.

2. Propozycje zawarcia umowy najmu lokalu kieruje się do osób umieszczonych w wykazie w kolejności z uwzględnieniem rodzaju lokalu odpowiedniego dla liczby osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy oraz osiąganego dochodu.

3. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 14 dni od dnia doręczenia skierowania.

4. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka,
- 2) w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie - złożenie ustnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka, które należy udokumentować notatką służbową pracownika Zakładu,
- 3) upływ terminu przedstawionej w skierowaniu propozycji.

5. W przypadku dwukrotnej, nieuzasadnionej odmowy zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu może nastąpić skreślenie wnioskodawcy z wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu w danym roku.

6. W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków umieszczonych w wykazie osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu, skierowanie do zawarcia umowy najmu zostanie wystawione im obojgu, chyba, że jedno z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o przydział lokalu.

7. W przypadku, gdy remont lokalu przeprowadzany jest na koszt przyszłego najemcy powinien on złożyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 19. 1. Tymczasowe pomieszczenie może zostać oddane w najem wyłącznie w przypadkach określonych w ustawie.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu wydanego przez Zakład.

§ 20. Osoba, której wypowiedziana została umowa najmu z uwagi na zaległości czynszowe może ponownie wystąpić o zawarcie umowy najmu pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu, jeżeli nadal zamieszkuje w lokalu oraz spełnia kryteria zawarte w uchwale. O ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu postanawia Prezydent Miasta w drodze zarządzenia po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Rodziny.

§ 21. 1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania Zakładu o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej oraz do aktualizowania danych zawartych we wniosku.

2. Osoby ubiegające się o przydział lokalu powinny, co najmniej raz na trzy lata potwierdzić aktualność danych zawartych we wniosku. Nie zastosowanie się do powyższego wymogu po dwukrotnym wezwaniu przez Zakład może spowodować skreślenie wnioskodawcy z listy osób oczekujących na lokal.

Rozdział 6.

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

§ 22. 1. Wnioski o zamianę lokalu składa się w Zakładzie.

2. O zamianę lokalu na inny lokal w mieszkaniowym zasobie Gminy mogą ubiegać się w szczególności:

- 1) najemcy lokali nadmiernie zagęszczonych, w których przypada poniżej 5 m² powierzchni pokoi na jedną zamieszkałą osobę,
- 2) najemcy lokali, którzy stawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni, odpowiadającej potrzebom najemcy i jego rodziny, jednak nie mniejszej niż 5m² na osobę,
- 3) najemcy stawiający do dyspozycji gminy lokal o wyższym standardzie i wyższych kosztach eksploatacji,
- 4) najemcy lokali na wyższych kondygnacjach zajmowanych przez najemcę lub członka jego gospodarstwa domowego, którzy posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności związanej ze schorzeniami narządów ruchu, która uniemożliwia lub w znacznym stopniu utrudnia codzienną egzystencję w zajmowanym lokalu.

3. Gmina może wystąpić o zamianę lokalu z urzędu w przypadku, gdy:

- 1) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich, rozbiórkę, remont budynku lub zbycie nieruchomości,
- 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje, co najmniej jeden pokój samodzielny lub samodzielny lokal,
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.

4. Najemca, który otrzymał przydział najmu socjalnego lokalu w wyniku przeprowadzenia postępowania eksmisyjnego z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu może ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal w mieszkaniowym zasobie gminy wynajmowany na czas nieoznaczony po upływie, co najmniej 3 lat od dnia zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu. Warunkiem dokonania zamiany jest terminowe

regulowanie przez najemcę opłat za zajmowany lokal, spełnienie kryterium dochodowego oraz przestrzeganie przez najemcę oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące reguł określonych w regulaminie porządku domowego.

5. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali za zgodą Prezydenta Miasta.

6. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela innego zasobu oraz Prezydenta Miasta.

7. Kaucja uiszczona przez najemcę opuszczającego lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy podlega zwrotowi na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 23. 1. Wyrażenie zgody na zamianę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal jest uwarunkowane uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu.

2. Warunek określony w ust 1, nie dotyczy najemców, którzy z powodu sytuacji finansowej chcą zamienić dotychczas zajmowany lokal na umowę najmu socjalnego lokalu.

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

§ 24. 1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy z mocy prawa na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może złożyć wniosek w Zakładzie o zawarcie umowy najmu tego lokalu.

2. Umowa najmu lokalu może być zawarta, jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1:

- 1) spełnia warunki ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy określone w uchwale,
- 2) stale zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu,
- 3) nie posiada zadłużenia wobec Gminy z tytułu korzystania z lokalu lub należność z tego tytułu została rozłożona na raty i przestrzegane są warunki jej spłaty.

3. Po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Rodziny Prezydent Miasta postanawia w drodze zarządzenia o zawarciu umowy najmu lokalu.
4. W przypadku niespełniania warunków określonych w ust. 2 lub negatywnego stanowiska o zawarciu umowy najmu lokalu osoba, która pozostała w lokalu obowiązana jest do niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 25. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być lokalem przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

2. W przypadku niepełnosprawności ruchowej przedstawiany lokal powinien być położony na I kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy.

3. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, powinny uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 26. 1. Gmina z mieszkaniowego zasobu może przeznaczyć lokale 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.

2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, może nastąpić na uzasadniony wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ostrowcu Świętokrzyskim.

3. Na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, Gmina udostępnia lokal Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Ostrowcu Świętokrzyskim, który dysponuje lokalem na wskazane cele.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 27. Prezydent Miasta w drodze zarządzenia określa zasady pobierania od najemców kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

§ 28. Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały a niezakończonych zawarciem umowy najmu stosuje się przepisy uchwały.

§ 29. Traci moc uchwała Nr XI/126/2007 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 czerwca 2007 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z 2008 r. Nr 9 poz. 125 i 127, z 2009 r. Nr 45, poz. 667 i z 2013 r. poz. 4462).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Projektodawca: Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego

Przedstawiający w imieniu Projektodawcy: Dyrektor Zakładu Usług Miejskich

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

W dniu 01.05.2018r. weszła w życie ustawa z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z przepisami o których mowa, przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego po zmianach weszły w życie z dniem 21 kwietnia 2019r. Znowelizowana ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej. Uchwały Rady Gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu. Zasadnicza zmiana, która uwzględniona została w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „najmu socjalnego lokalu”. Przez umowę najmu socjalnego lokalu rozumie się umowę najmu lokalu nadającego 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 przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Wprowadzenie możliwości przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego pomoże w rozszerzeniu oferty pomocy mieszkaniowej skierowanej do osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym. Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ostrowiec Świętokrzyski w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości w obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Proponowana uchwała określa w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu,
- warunki dokonywania zamiany lokali,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu,

- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,
- zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b tj. „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”