

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA RADYMNA
z dnia

zmieniająca Uchwałę nr XXXVI/261/2021 Rady Miasta Radymna z dnia 12 października 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn.zm) Rada Miasta Radymna uchwala, co następuje:

§1. W Uchwale nr XXXVI/261/2021 Rady Miasta Radymna z dnia 12 października 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna w załączniku nr 1 wprowadza się następujące zmiany:

1) §3 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, nie może przekraczać:

- 1) 190% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym”.

2) w §3 dodaje się ust. 3, który otrzymuje brzmienie:

„Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego i spełniają kryterium dochodu, o którym mowa w ust. 1 uchwały”.

3) w §4 ust. 1 dodaje się pkt 6, który otrzymuje brzmienie:

„utraciły prawo do najmu socjalnego z powodu wzrostu dochodów ponad limit określony w § 6”.

4) §5 otrzymuje brzmienie:

„Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w niniejszej uchwale uprawnionymi do najmu socjalnego lokalu z zasobu są członkowie wspólnoty samorządowej, którzy spełniają warunki w zakresie osiągnięcia dochodów, określonych w §6 i mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe”.

5) §6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny na czas oznaczony nie może przekraczać:

- 1) 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym”.

6) w §8 dodano ust 2, który otrzymuje brzmienie:

„2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego z osobą, która wcześniej wynajmowała lokal na czas nieoznaczony a nie spełnia już kryteriów dochodowych do najmu na czas nieoznaczony określony w §3 ust. 1.”

7) w §8 dodano ust 3, który otrzymuje brzmienie:

„3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego z osobami, które utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu położonym na terenie Miasta wskutek klęski żywiołowej, w szczególności: pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu, katastrofy budowlanej, i będą posiadały dokument potwierdzający brak możliwości dalszego zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu”.

8) §18 ust 2 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania są osobami niepełnosprawnymi - orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności”.

9) §19 ust 3 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, pracownik merytoryczny wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. Nieuzupełnienie wymaganych dokumentów w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia, złożenie oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku”.

10) po Rozdziale 11 dodaje się Rozdział 12 w brzmieniu:

„Rozdział 12.

Wynajmowanie lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy.

§ 26. 1. Miasto może przeznaczyć wolny lokal mieszkalny, który z uwagi na stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu, do wynajmu na rzecz przyszłego najemcy pod warunkiem wykonania przez niego we własnym zakresie i na jego koszt remontu takiego lokalu.

2. Koszty nakładów poniesionych na remont lokalu przeznaczonego do wynajmu nie podlegają zwrotowi.

3. O zawarciu umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu mogą ubiegać się osoby z zastrzeżeniem § 20 ust. 1 pkt 1 i 2 spełniające łącznie następujące warunki:

1) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta;

2) spełniają warunki w zakresie osiągania dochodów określonych w §3 lub §6 i mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

4. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu przysługuje również osobom, z zastrzeżeniem § 20 ust. 1 pkt 1 i 2, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) są najemcami lokali na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w których na jedną osobę zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi

lub są najemcami lokali na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta usytuowanych powyżej I kondygnacji, a najemca lub inna osoba zamieszkała z nim wspólnie jest osobą niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o stopniu niepełnosprawności i poruszającą się wyłącznie na wózku inwalidzkim lub jest osobą niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o umiarkowanym bądź znacznym stopniu niepełnosprawności przy czym ubiegają się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu usytuowanego na parterze budynku;

2) spełniają warunki w zakresie osiągania dochodów określonych w §3 lub §6.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 spełniają osoby ubiegające się o wynajem lokalu, które zamieszkują na terenie Miasta Radymna.

6. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu oraz decydujący o tym pierwszeństwie system punktacji określa załącznik nr 2 do niniejszych zasad”.

11) po Rozdziale 12 dodaje się Rozdział 13 w brzmieniu:

„Rozdział 13.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy.

§ 27.1. Wykaz lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę sporządza Burmistrz.

2. Wykaz lokali do remontu może być sporządzany raz w roku i podawany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Radymna oraz zamieszczany na stronie internetowej Miasta.

3. Wykaz lokali do remontu zawiera adres, powierzchnię użytkową i mieszkalną, strukturę, kondygnację, sposób ogrzewania, szacunkowy koszt i zakres remontu w tym wyszczególnienie prac, co do których wykluczone jest wykonanie systemem gospodarczym. Remont podlega wykonaniu w pełnym zakresie i niedopuszczalne jest ograniczenie jego zakresu.

4. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu składają wypełniony wniosek o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszych zasad wraz:

1) deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia deklaracji ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania,

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie z art. 21 b ustawy,

3) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości,

5. W przypadku niezłożenia dokumentów, o których mowa w ust. 4 pkt. 1 i 2 lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu.

6. Osoby określone w ust. 4 zobowiązane są do informowania Burmistrza o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

7. Wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu przez przyszłego najemcę przyjmowane będą przez okres 30 dni od daty wywieszenia wykazów, o których mowa w ust. 3.

8. Wnioski osób ubiegających się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu podlegają weryfikacji przez Burmistrza pod kątem spełniania kryteriów określonych w niniejszej uchwale oraz podlegają punktacji określonej w załączniku nr 2 do niniejszego załącznika.
9. Weryfikacja wniosków odbywa się na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów.
10. Wnioski złożone po terminie lub niekompletne nie będą rozpatrywane.
11. Wnioski rozpatrzone negatywnie nie podlegają trybowi odwoławczemu.
12. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu we wniosku mogą wskazać tylko jeden adres lokalu mieszkalnego z wykazu, o którym mowa w ust. 3 w przypadku gdy na wykazie znajduje się więcej niż jeden lokal.
13. Powierzchnia lokalu wskazanego we wniosku nie może przekraczać kryterium powierzchniowego określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającego do otrzymania przez przyszłego najemcę dodatku mieszkaniowego.
14. Wnioski pozytywnie zweryfikowane umieszczane są na liście osób do zawarcia umowy na wynajem lokalu przeznaczonego do remontu z przyporządkowanym adresem lokalu przeznaczonego do remontu.
15. Celem zapewnienia kontroli społecznej nad sposobem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali przeznaczonych do remontu, zatwierdzone przez Burmistrza Miasta listy podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni licząc od dnia ich zatwierdzenia przez Burmistrza Miasta.
16. Po zatwierdzeniu zestawienia przez Burmistrza, z osobami ubiegającymi się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu zawiera się umowę na czas remontu lokalu mieszkalnego, która określa co najmniej zakres, szacunkowy koszt, sposób i termin wykonania prac remontowych w lokalu, który zostanie oddany w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.
17. W przypadku wskazania jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku oraz data złożenia wniosku. W przypadku takiej samej liczby punktów oraz tej samej daty złożenia wniosku o pierwszeństwie w zawarciu umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego decydować będzie losowanie.
18. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego, do zawarcia umowy wskazana zostanie kolejna osoba według liczby uzyskanych punktów”.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radymna.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Radymna

Andrzej Pacek

UZASADNIENIE

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowując prawo miejscowe do zmian ustawy.

W wyniku przyjęcia proponowanej uchwały zmieni się Uchwała nr XXXVI/261/2021 Rady Miasta Radymna z dnia 12 października 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna

Proponowana zmiana wprowadza możliwość ubiegania się o mieszkanie z zasobów mieszkaniowych Miasta Radymna za remont. Ponadto uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Osoby ubiegające się o lokal, które zetkną się z przedmiotową zmianą, będą miały poczucie sprawiedliwości pod względem formalnym w kwestii wydawanych decyzji, dostosowanych do panujących realiów i norm.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radymna.