

Projekt

z dnia 25 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajmem lokalu na czas nieoznaczony uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – średni miesięczny dochód nieprzekraczający 230% kwoty najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – średni miesięczny dochód nieprzekraczający w przeliczeniu na jedną osobę 130% kwoty najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

2. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – średni miesięczny dochód nieprzekraczający 95% kwoty najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – średni miesięczny dochód nieprzekraczający w przeliczeniu na jedną osobę 70% kwoty najniższej

emerytury w miesiącu poprzedzającym złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

§ 2. 1. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający stosowanie obniżek czynszu uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – średni miesięczny dochód nieprzekraczający 65% kwoty najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – średni miesięczny dochód nieprzekraczający w przeliczeniu na jedną osobę 40% kwoty najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

2. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, jeżeli średni miesięczny dochód wynosi:
 - a) 65% - 55% najniższej emerytury - 5% czynszu,
 - b) poniżej 55% najniższej emerytury - 10% czynszu.
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli średni miesięczny dochód wynosi:
 - a) 40% - 30% najniższej emerytury - 5% czynszu,
 - b) poniżej 30% najniższej emerytury - 10% czynszu.

§ 3. Za dochód, o którym mowa w § 1 uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. Przez kwotę najniższej emerytury rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym liczba pokoi jest mniejsza niż liczba gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalu;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu o obniżonym standardzie technicznym;

- a) bez kuchni, łazienki lub ustępu,
- b) bez ogrzewania,
- c) w którym występuje zawilgocenie lub zagrzybienie;
- 4) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy bądź członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
- 6) zamieszkiwanie w altanach lub budynkach rekreacji indywidualnej znajdujących się na terenie rodzinnych ogródków działkowych;
- 7) zamieszkiwanie w pomieszczeniu lub lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 8) bezdomność;
- 9) przemoc w rodzinie;
- 10) wychowanka opuszczającego rodziną i instytucjonalną formę pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności;
- 11) pozbawienia dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§ 6. Do obliczenia powierzchni wymienionych w § 5 pkt 1 stosuje się następujące zasady:

- 1) gdy lokal, w którym zamieszkuje wnioskodawca nie ma wydzielonego w obrębie lokalu pomieszczenia kuchni, z której może korzystać wnioskujący, od powierzchni pokoi przyjętej do obliczeń odejmuje się 4 m²;
- 2) gdy wnioskodawca jest lub zamieszkuje w lokalu mieszkalnym z osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku albo osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, na podstawie orzeczeń, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, powierzchnię pokoi pomniejsza się o 10 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje zgodnie z poniższą kolejnością:

- 1) osobom o których mowa w § 5 pkt 11,7,10;
- 2) w przypadku gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego został zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności, I grupy inwalidzkiej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub jest całkowicie niezdolny do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 3) w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy zaliczonego do osób niepełnosprawnych ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie osób objętych listami, o których mowa w § 18 ust. 1.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje również osobie, która:

- 1) utraciła tytuł prawny do lokalu, pod warunkiem spłaty zadłużenia, a dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) przekazała do dyspozycji gminy Śrem zajmowany lokal z mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za inny w przypadkach określonych w § 11.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w budynku we wspólnocie mieszkaniowej.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie pozostającej w lokalu, po upływie terminu oznaczonego w umowie najmu, jeżeli dochód nie uprawnia do jej przedłużenia a uprawnia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 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

§ 10. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić poprzez:

- 1) przekazanie do dyspozycji gminy Śrem zajmowanego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w zamian za inny lokal w przypadkach wskazanych w § 11;
- 2) zamianę wzajemną pomiędzy najemcami.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 pkt 1 może zostać dokonana na wniosek najemcy lub poprzez złożenie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 11. Zamiany na inny wolny lokal można dokonać w przypadku, gdy:

- 1) zamiana lokalu prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;
- 2) budynek podlega wykwaterowaniu z uwagi na przeznaczenie do zbycia, planowanych inwestycji lub zmiany sposobu użytkowania;
- 3) najemca zamieszkuje lokal którego remont jest nieuzasadniony ekonomicznie, nieopłacalny;
- 4) najemca odda do dyspozycji gminy lokal mieszkalny w zamian za lokal o powierzchni mniejszej, o co najmniej 1 pokój lub o co najmniej 10 % powierzchni pokoi;
- 5) w wyniku regulacji stanu prawnego nieruchomości nastąpił zwrot budynku prywatnemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu;
- 6) wypowiedziano gminie umowę najmu lokalu, w którym zamieszkuje podnajemca;
- 7) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy, który został zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności porusza się na wózku i zajmuje lokal powyżej parteru budynku.

§ 12. 1. Zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą uzyskać osoby, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) zawarły wstępną umowę zamiany;
- 3) nie posiadają zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

2. Dopuszcza się niespełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 przez osoby dokonujące zamiany na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie, które zawarły umowę przejęcia całości lub części długu.

§ 13. 1. Zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, mogą uzyskać osoby, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) zawarły wstępną umowę zamiany;
- 3) nie posiadają zaległości z tytułu czynszu, innych opłat za używanie lokalu i opłat niezależnych od właściciela;
- 4) przedstawiły pisemną zgodę dysponenta lokalu na zamianę w przypadku lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dopuszcza się niespełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 przez osoby dokonujące zamiany na lokal w innym zasobie, które zawarły umowę przejęcia całości lub części długu.

§ 14. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot wzajemnej zamiany obciążają przyszłych najemców, bez możliwości dochodzenia od gminy zwrotu poniesionych nakładów.

§ 15. Nie dokonuje się zamiany lokali, jeżeli w jej następstwie:

- 1) na jedną osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) doszłoby do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w budynku we wspólnocie mieszkaniowej.

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

§ 16. 1. W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, Burmistrz Śremu w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa jej skład, który nie może być mniejszy niż 10 członków oraz regulamin działania.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi osoby wskazane przez Burmistrza Śremu w szczególności: pracownicy Ośrodka Pomocy Społecznej w Śremie, placówek oświatowych, Radni Rady Miejskiej w Śremie, przedstawiciele organizacji społecznej, która w swoim statucie ma wpisane działania związane z pomocą społeczną lub pomocą osobom bezdomnym, ubogim.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) ocena i opiniowanie wniosków o najem lokali w oparciu o dane zawarte we wnioskach i załączonych do nich dokumentach oraz na podstawie przeprowadzanych wizji w miejscu zamieszkania lub pobytu wnioskodawcy;
- 2) opiniowanie list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) opiniowanie wniosków o ponowne rozpatrzenie sprawy i umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 4) opiniowanie wniosków, o których mowa w § 39 ust. 1.

§ 17. Wnioski o najem lokalu rozpatrywane są przez Burmistrza Śremu raz w roku. Wnioskodawcy są o tym pisemnie informowani.

§ 18. 1. Wnioski o najmem lokalu, które wstępnie spełniają kryteria określone w § 1 i 5 są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w oparciu o system kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 19, mający na celu opracowanie listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego decyduje o ujęciu na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 19. Ocena warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy dokonywana jest przy zastosowaniu systemu kwalifikacji punktowej stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 20. 1. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej Burmistrz Śremu sporządza projekty list, o których mowa w § 18 ust. 1.

2. Projektami list objęte są osoby, które w wyniku dokonanej kwalifikacji punktowej uzyskały największą liczbę punktów.

3. W przypadku uzyskania równej liczby punktów o kolejności osób objętych listami decyduje data złożenia wniosku.

4. Zgodnie z przewidywanymi możliwościami dotyczącymi dysponowania wolnymi lokalami każdego roku oraz w oparciu o stopień realizacji list, o których mowa w § 18 ust. 1 Burmistrz Śremu w drodze zarządzenia określa minimalną wymaganą liczbę punktów kwalifikującą do ujęcia na listach.

§ 21. 1. Projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu Burmistrz Śremu przedstawia Społecznej Komisji do zaopiniowania.

2. Opiniowanie projektów list odbywa się zgodnie z Regulaminem pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 22. Projekty list zawierające imię i nazwisko wnioskodawcy oraz wielkość gospodarstwa domowego, zostają podane do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie na Tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Śremie oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Śremie.

§ 23. W terminie 14 dni od dnia podania projektów list do publicznej wiadomości można składać do Burmistrza Śremu wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy.

§ 24. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy w terminie 14 dni i wprowadzeniu ewentualnych zmian na listach, są one ponownie przedłożone Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

§ 25. Listy zostają podane do publicznej wiadomości w sposób określony w § 22.

§ 26. Burmistrz Śremu tworzy jednolity tekst listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zawierające imię i nazwisko wnioskodawcy, wielkość gospodarstwa domowego oraz rok ujęcia na liście. Nowe osoby zostają dopisane na koniec obowiązujących list.

§ 27. 1. Realizacja list, o których mowa w § 18 ust. 1, poprzez złożenie oferty zawarcia umowy najmu lokalu jest ściśle powiązana z liczbą i wielkością wolnych lokali i przebiega zgodnie z kolejnością wskazaną na liście, rozpoczynając od pierwszej osoby ujętej na liście, biorąc pod uwagę wielkość wolnego lokalu i gospodarstwa domowego z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w rozdziale 3.

2. Burmistrz Śremu wydaje zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli wyznaczona osoba nadal spełnia warunki do zawarcia umowy najmu, określone w § 1 i 5.

3. W przypadku zmiany miejsca zamieszkania wnioskodawcy dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu po pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4. Postanowienia ust. 1 i 2 nie ograniczają zawarcia umowy najmu z osobą, której uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 28. 1. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, po złożeniu wniosku, zostają ujęte w rejestrze wniosków eksmisyjnych z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub prawem do lokalu socjalnego.

2. O kolejności umieszczenia w rejestrze decyduje data złożenia wniosku z załączonym odpisem prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 29. 1. W sytuacji wyczerpania w danym roku budżetowym środków finansowych na remonty lub z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Burmistrz Śremu może przeznaczyć wolny lokal mieszkalny, który z uwagi na stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu, do wynajmu na rzecz przyszłego najemcy pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na częściowy lub całkowity koszt.

2. Koszty nakładów poniesionych na remont lokalu, o którym mowa w ust. 1 przeznaczonego do wynajmu, nie podlegają zwrotowi.

3. Umowę o przeprowadzenie prac remontowych lokalu zawiera się z osobą objętą listą osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zastrzeżeniem § 27 ust. 1, 2 i 3.

§ 30. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta z osobą zakwalifikowaną na podstawie zarządzenia Burmistrza Śremu do dokonania na własny koszt adaptacji lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 31. 1. Burmistrz Śremu może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o zwolnione pomieszczenie, pomieszczenia lub lokal niesamodzielny przylegające do najmowanego lokalu najemcy, który nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

2. W celu poprawy struktury co najmniej jednego lokalu niesamodzielnego dopuszcza się zamianę lub przebudowę pomieszczeń albo lokalu niesamodzielnego, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub całkowite usamodzielnienie lokalu.

Rozdział 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

§ 32. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu nie krótszego niż 3 miesiące, gmina Śrem występuje z pozwem do sądu o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu.

§ 33. 1. Umowa najmu może być zawarta z osobą pozostającą w lokalu opuszczonym przez najemcę pod warunkiem, że z najemcą została rozwiązana umowa najmu lokalu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w budynku we wspólnocie mieszkaniowej.

Rozdział 7.

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

§ 34. Dla osób niepełnosprawnych ruchowo poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych wskazywany lokal musi:

- 1) być położony na parterze;
- 2) mieć ogrzewanie gazowe lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) posiadać przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów i progów lub zniwelowane;
- 4) posiadać drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 5) posiadać pomieszczenie higieniczno-sanitarne zapewniające dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, ustęp, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami;
- 6) posiadać włączniki światła, domofon, elektryczne gniazdka wtykowe na odpowiedniej wysokości od podłogi.

§ 35. Dla osób niepełnosprawnych wzrokowo, wskazywany lokal musi posiadać:

- 1) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 2) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów i progów lub zniwelowane;
- 3) układ funkcjonalny pomieszczeń umożliwiający swobodne poruszanie się.

§ 36. Lokal wskazywany dla osoby niesłyszącej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

§ 37. 1. Dla osób z innymi niepełnosprawnościami lokal musi uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego wyposażenia oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

2. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

§ 38. Lokal niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 39. 1. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa 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, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Śremu na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Po złożeniu wniosku, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się przeglądu wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod względem możliwości utworzenia lokalu spełniającego wymogi określone w odrębnych przepisach.

3. Przekazywanie lokali na cele wskazane w ust. 1 następuje na czas oznaczony na podstawie umowy najmu lokalu.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 40. Wnioski w sprawie przyznania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub o przedłużenie umów najmu lokali, złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na podstawie przepisów dotychczasowej uchwały.

§ 41. Osoby objęte listami, o których mowa w § 18 ust. 1 według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 43. Traci moc uchwała Nr 364/LI/06 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 czerwca 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2012 r. poz. 4097).

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

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Załącznik do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia.....2021 r.

System kwalifikacji punktowej oceny warunków zamieszkiwania

Lp.	OKOLICZNOŚCI PODLEGAJĄCE OCENIE	KRYTERIA OCENY	PUNKTACJA	OBJAŚNIENIA
1	Położenie lokalu w budynku	1) Lokal na poddaszu 2) Lokal powyżej II piętra 3) Lokal na I piętrze	3 2 1	Punkty nie sumują się. Punkty nalicza się gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o stopniu niepełnosprawności i poruszającą się wyłącznie na wózku albo jest osobą niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o umiarkowanym bądź znacznym stopniu niepełnosprawności a przyczyna niepełnosprawności oznaczona została symbolem 05-R (upośledzenie narządu ruchu), 07-

		4) Lokal w suterenie	1	S (choroby układu oddechowego i krążenia), 10-N (choroby neurologiczne) lub 12-C (całościowe zaburzenia rozwojowe).
2	Lokal bez wody	1) Woda poza budynkiem 2) Woda w budynku ale poza lokalem 3) W lokalu tylko zima woda	3 2 1	Nie nalicza się punktów gdy w lokalu jest podgrzewacz wody.
3	Brak ustępu w lokalu	1) Ustęp poza budynkiem 2) Współużywalność ustępu z sąsiadami 3) Ustęp w budynku, ale poza lokalem	3 2 1	Punkty nie sumują się.
4	Brak łazienki w lokalu	1) Brak łazienki 2) Łazienka poza budynkiem 3) Łazienka w budynku, ale poza lokalem	3 2 1	
5	Brak kuchni w lokalu	1) Brak kuchni 2) Kuchnia w budynku, ale poza lokalem	2 1	Nie dotyczy aneksów kuchennych.
6	Sposób ogrzewania lokalu	1) Brak sprawnego ogrzewania w lokalu 2) Brak ogrzewania w przynajmniej 1 pokoju	3 2	
7	Stan techniczny lokalu	1) Silne zawilgocenie lub silne zagrzybienie w lokalu 2) Zawilgocenie lub zagrzybienie w lokalu	2 1	Punkty nalicza się w przypadku występowania wilgoci i/lub grzyba w co najmniej 50% wszystkich pomieszczeń. Nie przyznaje się punktów w przypadku śladowych ilości

				wilgoci i grzyba.
8	Dbłość o zajmowany lokal	Dbłość o stan techniczny, higieniczno-sanitarny i konserwację lokalu	od -2 do 2	
9	Zamieszkiwanie w pomieszczeniu lub lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi		3	Wnioskodawca, zamieszkuje pomieszczenie o funkcji innej niż mieszkalna, tj.: piwnica, suterena, budynek gospodarczy, garaż, nieadaptowany strych, itp., niespełniające warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
10	Wnioskodawca przebywa na terenie rodzinnych ogródków działkowych co najmniej od roku		3	
11	Zagęszczenie w lokalu zajmowanym przez gospodarstwo wieloosobowe	Powierzchnia pokoi przypadająca na osobę zamieszkujejącą wynosi: 1) mniej niż 3 m ² 2) od 3,0 do 3,99 m ² 3) od 4,0 – 4,99 m ²	3 2 1	
12	Warunki metrażowe w lokalu zajmowanym przez gospodarstwo jednoosobowe	Powierzchnia pokoi w gospodarstwie jednoosobowym wynosi: 1) mniej niż 8 m ² 2) od 8,0 do 8,99 m ² 3) od 9,0 do 9,99 m ²	3 2 1	
13	Sytuacja rodzinno-opiekuńcza	Dziecko w gospodarstwie domowym wnioskodawcy w wieku do 18. roku życia,	1	Punkty nalicza się za każde dziecko. Dzieci objęte wnioskiem muszą zamieszkiwać

		a w przypadku dzieci uczących się – do 25. roku życia.		faktycznie z rodzicem lub opiekunem prawnym. W przypadku dzieci, które ukończyły 18. rok życia, konieczne jest przedstawienie zaświadczenia o kontynuowaniu nauki.
14	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, ukończą lub ukończyły 70. rok życia, w roku, w którym składany jest wniosek	1) 80 lat i więcej 2) od 75 do 79 lat 3) od 70 do 74 lat	4 3 2	Punkty nalicza się w przypadku, gdy wszystkie osoby ujęte we wniosku ukończą lub ukończyły 70 lat w roku w którym składany jest wniosek. Punkty nalicza się za każdą osobę.
15	Inne warunki mieszkaniowe	Wspólne korzystanie przez 6 lub więcej osób z ustępu, łazienki lub kuchni	1	
16	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) Niepełnosprawność – stopień znaczny, lub całkowita niezdolność do pracy i niezdolność do samodzielnej egzystencji, I grupa inwalidzka 2) Niepełnosprawność – stopień umiarkowany, lub całkowita niezdolność do pracy, II grupa inwalidzka 3) Niepełnosprawność – stopień lekki, lub częściowa niezdolność do pracy, III grupa	3 2 1	Punkty nalicza się za każdą osobę. Dokumentami określającymi niepełnosprawność i stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27.08.1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych i w ustawie z dnia 17.12.1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń

		inwalidzka 4) Niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia a) niepełnosprawność wymagająca pomocy osób trzecich b) orzeczenie o niepełnosprawności	3 2	Społecznych.
17	Okres oczekiwania na lokal		1	Nalicza się po 1 punkcie za każdy pełny rok. Nie więcej niż 10.
18	Wnioskodawca – osoba dotknięta przemocą w rodzinie		3	Punkty nalicza się w przypadku gdy, sporządzona została Niebieska Karta C lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy.
19	Inne trudne warunki rodzinne lub społeczne	Np. zagrożenie eksmisją, alkoholizm, inne choroby osób w tym współmieszkających, konflikty rodzinne, stosunki między sąsiedzkie, zamieszkiwanie z byłym małżonkiem, samotny rodzic	0-5	
20	Bezdomność	1) Okres nieprzerwanego przebywania w schronisku dla bezdomnych na terenie gminy Śrem wynosi: a) powyżej 2 lat b) od roku do 2 lat 2) Pozytywna opinia Ośrodka Pomocy Społecznej w Śremie i zarządcy schroniska dla bezdomnych	6 3 0-10	Punkty sumuje się i dzieli przez dwa. Wnioskodawca realizuje indywidualny program wychodzenia z bezdomności, lub

				inne programy, kontrakty, przestrzega regulaminu schroniska, współpracuje z pracownikiem socjalnym Ośrodka Pomocy Społecznej i zarządcą schroniska, podejmuje działania w celu aktywizacji zawodowej.
21	Wychowanek rodzinnej i instytucjonalnej formy pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, z wyłączeniem placówek interwencyjnych	<p>1) Wniosek złożony w trakcie pobytu w pieczy zastępczej</p> <p>2) Wniosek złożony nie później niż w ciągu 12 miesięcy po opuszczeniu pieczy zastępczej</p> <p>3) Wnioskodawca przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwał w gminie Śrem</p> <p>4) Wnioskodawca przed umieszczeniem w pieczy zastępczej nie zamieszkiwał w gminie Śrem</p> <p>5) Wnioskodawca którego powrót do miejsca zamieszkania rodziców nie jest możliwy (śmierć rodziców, bezdomność rodziców, pobyt rodziców w placówce pomocy</p>	<p>2</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>4</p>	Punkty naliczane są pod warunkiem przedstawienia informacji odpowiedniej placówki (w przypadku pieczy instytucjonalnej lub koordynatora pieczy zastępczej (w przypadku pieczy rodzinnej).

		społecznej), lub zagrażałby Jego zdrowiu lub życiu (przypadki udokumentowanej przemocy w rodzinie lub pozbawienia władzy rodzicielskiej), albo pobyt rodziców jest nieznany		
		6) Wnioskodawca jest osobą niepełnosprawną	2	
		7) Wnioskodawca z dzieckiem	2	
		8) Wnioskodawca, ukończył szkołę zawodową, średnią lub studia	2	
		9) Wnioskodawca, uczy się w szkole zawodowej średniej lub studiuje	1	
		10) Okres pobytu w pieczy zastępczej	1	Nalicza się po 1 punkcie za każdy pełny rok. Nie więcej niż 10.
22	Pozbawienie lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru		15	

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia 2020 r.

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

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Śrem spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które weszły w życie 21 kwietnia 2019 r.

Nowa uchwała ma również na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Śrem w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Uchwała zawiera wszystkie obligatoryjne elementy wskazane w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz jest spójna z uchwałą Nr 234/XXIII/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem na lata 2021-2025.

W pierwszym rozdziale uchwały podniesiono próg kryterium dochodowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

Na zasadach określonych w obecnie obowiązującej uchwale rodzina kwalifikowała się do otrzymania lokalu wynajętego na czas nieoznaczony, w przypadku gdy dochód na jednego członka rodziny nie przekraczał 100% najniższej emerytury (czyli 1 250,88 zł/osobę), natomiast w przypadku osoby samotnej – 150% najniższej emerytury (czyli 1 876,32 zł). Obecne zmiany przesuną granicę kryterium: do 130% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz 230% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Zmiana jest konieczna ponieważ, w ubiegłych latach płaca minimalna rosła szybciej, niż najniższa kwota emerytury. Brak zmian w tym zakresie skutkować będzie sytuacją, że osoba, która otrzymuje płacę minimalną

nie będzie kwalifikowała się do zawarcia umowy najmu lokalu.

W drugim rozdziale doprecyzowano warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Uchwała przewiduje m.in. zwiększenie kryterium normy powierzchniowej tzw. zagęszczenia osób w zajmowanym lokalu z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim albo z prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.

W rozdziale uchwały określającym kryteria wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu rozszerzono krąg osób którym ono przysługuje. Są to, oprócz osób które utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych, wychowankowie rodzinnych i instytucjonalnych pieczy zastępczych, osoby niepełnosprawne, oraz osoby zamieszkujące w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi.

Mając na względzie zwiększenie efektywności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem w kolejnym rozdziale uchwały uregulowano, oprócz warunków zamiany wzajemnej między najemcami, przypadki przekazania do dyspozycji gminy zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za inny lokal.

W niniejszym akcie podtrzymano główne założenia w sprawie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

W systemie kwalifikacji punktowej wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, zaproponowano zapisy, które są wynikiem doświadczenia przy dotychczasowym rozpatrywaniu wniosków, uwzględniają także uwagi i propozycje Społecznej Komisji Mieszkaniowej, mają na celu obiektywną oraz jednolitą interpretacyjnie ocenę sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, życiowej, zdrowotnej wnioskodawcy.

Zmiany wprowadzone w zakresie zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy są zgodne i odzwierciedlają stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi wyrażone w wyroku z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 106/18 oraz rozstrzygnięcia nadzorcze organów.

Dwa końcowe rozdziały uchwały są wynikiem zmian nałożonych na gminy przez ustawodawcę obligujące do określenia warunków jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach 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.

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.

Odstąpiono od fakultatywnego określenia w uchwale kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ponieważ gmina dysponuje jedynie 12 lokalami o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą również rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”.

Podjęcie uchwały nie ma wpływu na wysokość dochodów gminy z czynszów.

Wskutek podjęcia uchwały wzrosną wydatki gminy w zakresie dostosowania lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski