

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RUMI**

z dnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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 (t.j. Dz. U. z 2023 rok u poz. 725), art. 17 ust. 1 pkt 1 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1283 ze zmianami) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1465 ze zmianami), Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) najmie lokalu mieszkalnego - rozumie się przez to najem na czas nieoznaczony lokalu, w którym powierzchnia pokoi winna wynosić w przypadku rodzin 8 - 15 m² na jedną osobę uprawnioną, w przypadku osób samotnych 8 - 25 m²;
- 2) mieszkaniu treningowym lub wspomagającym - rozumie się przez to mieszkanie, o którym mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 3) dochodzie gospodarstwa domowego - rozumie się przez to dochody wnioskodawcy samodzielnie prowadzącego gospodarstwo domowe albo wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) trudnych warunkach mieszkaniowych - rozumie się przez to:
 - a) w przypadku osób samotnych - sytuację, gdy powierzchnia zajmowanych pokoi w lokalu wynosi mniej niż 8 m²; w przypadku osoby samotnej niepełnosprawnej, normę podwyższa się do 15 m²;
 - b) w przypadku rodzin - sytuację, gdy na jedną osobę w rodzinie przypada mniej niż 8 m² powierzchni pokoi w lokalu; w przypadku, gdy w rodzinie znajdują się osoby niepełnosprawne, powierzchnię pokoi, kwalifikującą rodzinę, jako pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych, stanowiącą iloczyn osób w rodzinie i normy 8 m²/osobę, podwyższa się o 10 m² na każdą osobę niepełnosprawną;
 - c) pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia dla przebywających tam osób,
- 5) trudnych warunkach materialnych - rozumie się przez to:
 - a) w przypadku osób samotnych - sytuację, gdy dochód miesięczny osoby w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) w przypadku rodzin - sytuację, gdy dochód miesięczny na jedną osobę w rodzinie w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- 6) niedostatku – rozumie się przez to:
 - a) w przypadku osób samotnych - sytuację, gdy dochód miesięczny osoby w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- b) w przypadku rodzin - sytuację, gdy dochód miesięczny na jedną osobę w rodzinie w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza 80% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- 7) wnioskodawcy - rozumie się przez to osobę występującą do gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 8) nowo wybudowanych budynkach - budynki oddane do użytku po 2019 roku,
- 9) Podmiocie - rozumie się przez to podmiot, któremu powierzono realizację zadania publicznego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miejskiej Rumia stosownie do odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej Rumi,
- 10) Gminie - rozumie się przez to Gminę Miejską Rumia,
- 11) Burmistrz - rozumie się przez to Burmistrza Miasta Rumi,
- 12) MOPS - rozumie się przez to Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Rumi,
- 13) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku lokalu, w którym w pokoju znajduje się aneks kuchenny, powierzchnię tego pokoju pomniejsza się o 20%.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali

§ 3. 1. Umowę na najem lokalu mieszkalnego, zawiera się z:

- 1) osobami w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych,
- 2) pełnoletnimi wychowankami rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo-wychowawczych, którzy przed umieszczeniem w takiej rodzinie czy placówce zamieszkiwały i obecnie zamieszkują na terenie Rumi, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie i nie ukończyli 25 roku życia,
- 3) osobami bezdomnymi, których ostatnim miejscem zamieszkania był teren Gminy, objętych pomocą MOPS,
- 4) osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, a które dokonują zamiany na lokal komunalny na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
- 5) osobą zaproszoną do osiedlenia się w Rumi na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji.

2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny z osobą, która posiada tytuł prawny do nieruchomości stanowiącej własność Gminy lub do jej części, o ile zrzeknie się ona tego tytułu na rzecz Gminy.

3. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny z osobą zajmującą lokal na terenie Rumi, do którego ma tytuł prawny i który jest niezbędny Gminie na cele publiczne związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty, o ile zrzeknie się tego tytułu na rzecz Gminy.

§ 4. 1. Lokale na najem socjalny przeznacza się dla osób:

- 1) żyjących w niedostatku,
- 2) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych podobnych zdarzeń losowych,
- 3) które na mocy wyroku sądu uzyskały uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

2. W przypadku osób, o których mowa ust. 1 pkt 2 i 3, przy przyznawaniu lokali na najem socjalny nie stosuje się kryterium dochodowego.

3. W przypadkach uzasadnionych zasadami współżycia społecznego, po upływie okresu najmu socjalnego lokalu, z dotychczasowym najemcą można zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu na czas nieoznaczony.

§ 5. W przypadkach szczególnie uzasadnionych zasadami współżycia społecznego, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z pominięciem zasad określonych w niniejszej uchwale, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 6. Jeżeli osoba utraciła tytuł prawny do lokalu komunalnego w przypadkach określonych w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy, Burmistrz Miasta może, w sytuacjach uzasadnionych zasadami współżycia społecznego, przywrócić ten tytuł lub przyznać tej osobie inny lokal mniejszy lub o niższym standardzie lub o niższym czynszu.

§ 7. 1. Jeżeli lokal posiadający wspólny korytarz z innym lokalem zostaje opróżniony, Gmina może przyznać opróżniony lokal lub jego część najemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zajmuje lokal posiadający wspólny korytarz z lokalem opróżnionym,
- 2) na bieżąco reguluje należności z tytułu najmu,
- 3) powierzchnia pokoi przypadająca na 1 członka rodziny najemcy jest mniejsza niż 15 m².

2. Przy obliczaniu udziału w powierzchniach wspólnych dla poszczególnych lokali na wspólnym korytarzu bierze się pod uwagę stosunek powierzchni pomieszczeń przynależących wyłącznie do danego lokalu do sumy powierzchni pomieszczeń wszystkich lokali zajmowanych przez odrębnych najemców na wspólnym korytarzu.

3. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

§ 8. 1. Tymczasowe pomieszczenia mogą być wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego gminy, mogą stanowić je inne obiekty należące do Gminy o ile spełniają warunki wynikające z ustawy (np. kontenery mieszkalne) lub być wynajęte od innych właścicieli.

2. Dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu.

3. Tworzy się rejestr osób oczekujących na najem pomieszczeń tymczasowych, a podstawą do umieszczenia danej osoby w rejestrze jest wystąpienie komornika o wskazanie pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział 3.

Lokale treningowe i wspomagane

§ 9. 1. Mieszkania treningowe lub wspomagane przeznacza się dla osób skierowanych do udzielenia pomocy w takiej formie przez MOPS.

2. Kryteria przyznawania mieszkań treningowych i wspomaganych określa MOPS.

3. O przeznaczaniu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkanie treningowe lub wspomagane decyduje Burmistrz w formie zarządzenia.

4. Pieczęć nad mieszkaniami treningowymi i wspomaganymi sprawuje MOPS.

Rozdział 4.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnością

§ 10. 1. Lokale wskazywane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością winny uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, potwierdzone przedłożonym dokumentem urzędowym.

2. Dla osób z niepełnosprawnością ruchową przeznacza się przede wszystkim lokale usytuowane na parterze lub pierwszym piętrze lub w budynkach wyposażonych w dźwig osobowy.

Rozdział 5.

Zamiany lokali

§ 11. 1. Lokale na zamianę przeznacza się dla:

- 1) osób zajmujących mieszkania stanowiące własność Gminy przeznaczone do remontu lub wymagające napraw, o ile zakres prac wymaga ich opróżnienia,
- 2) osób zajmujących lokale komunalne niezbędne Gminie lub z uwagi na przeznaczenie lokalu/budynku do modernizacji, rozbioru lub na sprzedaż, o ile zrzekną się tytułu prawnego do dotychczas zajmowanego lokalu.

2. W przypadku, gdy opróżnienie lokalu przez najemcę związane jest z konieczną naprawą lub remontem lokalu, najemca obowiązany jest do przeniesienia się do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Przeniesienie następuje na koszt Gminy.

§ 12. 1. Dopuszcza się zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamianę pomiędzy tymi najemcami a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali w innych zasobach mieszkaniowych, za zgodą Burmistrza.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę lokali, Burmistrz uwzględnia warunki mieszkaniowe i materialne oraz stan majątkowy stron, a także racjonalne wykorzystanie posiadanego zasobu mieszkaniowego, przy czym osoba, z którą w wyniku dokonanej zamiany ma być zawarta umowa najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, nie musi spełniać kryteriów określonych w § 3 niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokalu komunalnego na wolny lokal będący w dyspozycji gminy w przypadku, gdy:

- 1) najemcy zajmują komunalne lokale mieszkalne niedostosowane do potrzeb wynikających z ich warunków zdrowotnych lub
- 2) najemcy dokonują zamiany na lokal mniejszy lub o niższym czynszu lub
- 3) dotychczasowy lokal nie spełnia kryteriów określonych w § 2 ust. 1.

4. Rejestr osób zainteresowanych zamianą lokali prowadzi Podmiot.

§ 13. 1. Najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, dokonującym zamiany lokalu większego na wolny lokal mniejszy dostarczony przez Gminę, przysługuje ekwiwalent pieniężny w wysokości 25-krotności czynszu za różnicę powierzchni użytkowej tych lokali. Nie dotyczy to osób, którym przyznano lokal w nowo wybudowanych budynkach.

2. Podstawę do obliczenia ekwiwalentu stanowi czynsz obowiązujący w lokalu zwalnianym przez najemcę.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy

§ 14. 1. W przypadku, gdy najemca opuścił lokal, a pozostali w nim jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo lub osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, Gmina może zawrzeć z nimi umowę najmu, o ile osoby te zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego wyprowadzenia się. Nie dotyczy to osób, które mają tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. Powyższą zasadę stosuje się odpowiednio do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, o ile nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

3. Zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 i 2, może dotyczyć lokalu dotychczas zajmowanego albo innego, o mniejszej powierzchni lub o niższym czynszu. Przy podejmowaniu decyzji o zawarciu takiej umowy bierze się pod uwagę stan rodzinny, materialny i zdrowotny tych osób oraz dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu i terminowe opłacanie czynszu.

Rozdział 7.

Przyznawanie lokali w nowo wybudowanych budynkach

§ 15. 1. Lokale w nowo wybudowanych budynkach przeznacza się w pierwszej kolejności na zamianę dla osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, które spełniają jednocześnie poniższe warunki: 1) nie posiadają zaległości w opłatach czynszowych,

- 2) ich dochody za ostatnie 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu w nowo wybudowanych budynkach są nie niższe niż dochód określony w art. 3 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) należycie wywiązywały się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.

2. Lokale w nowo wybudowanych budynkach mogą być przyznawane osobom:

- 1) które zajmują lokale niezbędne gminie,
- 2) które zajmują lokale przeznaczone do modernizacji, rozbioru lub na sprzedaż albo znajdujące się w budynkach przeznaczonych na ten cel, o ile zrzekną się tytułu prawnego do dotychczas zajmowanego lokalu,
- 3) których sytuacja zdrowotna, zwłaszcza niepełnosprawność, predysponuje je do najmu lokalu o wysokim standardzie i spełniają warunki otrzymania komunalnego lokalu mieszkalnego lub zajmują inny komunalny lokal mieszkalny.
- 4) osobom zaproszonym do osiedlenia się w Gminie na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 nie ma zastosowania kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 1.

4. W przypadkach określonych w ust. 2 dopuszcza się zwiększenie normy powierzchni lokalu, o której mowa w § 2 pkt 1, o 30%.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje najemcom zamieszkującym w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub przeznaczonych do rozbiórki albo remontu ze względu na planowane inwestycje miejskie lub inne potrzeby miasta, gdy obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na Gminie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych podobnych zdarzeń losowych.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i poddanie tych spraw kontroli społecznej

§ 17. 1. Weryfikację złożonych w Podmocie wniosków o najem lokal u mieszkalnego lub o najem socjalny lokalu, według wzoru określonego przez Burmistrza, przeprowadza Podmiot.

2. Kolejne weryfikacje złożonych wniosków są przeprowadzane nie rzadziej niż raz na 3 lata. Osobom, które przestały spełniać warunki określone w niniejszej uchwale, najem lokalu mieszkalnego nie przysługuje. Przy weryfikacji wniosków bierze się pod uwagę dochody z 3 miesięcy poprzedzających dzień weryfikacji oraz wysokość najniższej emerytury obowiązującej w tym dniu.

3. Podmiot prowadzi rejestr osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego oraz rejestr osób oczekujących na najem socjalny lokalu.

4. Na podstawie złożonych wniosków o najem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony lub o najem socjalny lokalu, Podmiot, po wzięciu pod uwagę sytuacji mieszkaniowej, materialnej, zdrowotnej, rodzinnej i stanu majątkowego wnioskodawcy, sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

5. Warunki mieszkaniowe wnioskodawców winny być potwierdzone przez wizję lokalną przeprowadzoną przez pracowników Podmiotu. Nie dotyczy to osób, o których mowa w ust. 6.

6. W przypadku osób, wobec których sąd orzekł wyrok eksmisyjny z przyznaniem uprawnień do otrzymania najmu socjalnego lokalu, nie przeprowadza się kolejnych weryfikacji złożonych wniosków. Decydując o przyznaniu takiej osobie lokalu nie bierze się pod uwagę sytuacji tej osoby, a jedynie datę złożenia przez wierzyciela wniosku o ofertę objęcia lokalu na najem socjalny. Wniosek taki nie wymaga wypełniania formularzy według wzoru określonego przez Burmistrza, a jedynie załączenia prawomocnego wyroku sądowego.

7. Projekty list przedstawia się do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz wywiesza się do publicznej wiadomości na okres 7 dni. Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń do projektu listy oraz opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy zatwierdza Burmistrz.

8. Warunki osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu są weryfikowane przez pracowników Podmiotu przed zawarciem umowy najmu pod względem spełniania kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

9. Listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są jawne.

10. Wnioskodawcy uprawnieni do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, niezakwalifikowani na daną listę, podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu kolejnych list.

11. O częstotliwości tworzenia list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz liczbie umieszczonych na nich osób, w tym w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych, decyduje Burmistrz, biorąc pod uwagę liczbę uzyskiwanych wolnych lokali komunalnych.

12. Tworzy się odrębną listę dla lokali w nowo wybudowanych budynkach. 13. Wskazanie lokalu do zawarcia umowy najmu następuje przy uwzględnieniu rodzaju i powierzchni lokalu odpowiedniego do struktury, potrzeb i liczby osób gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w tym dostępnością dla osób z niepełnosprawnościami.

14. O przyznaniu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy decyduje Burmistrz w oparciu o posiadany zasób lokali oraz zasady ustalone niniejszą uchwałą.

§ 18. Nie wymagają umieszczenia na liście, o której mowa w § 17, osoby o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 4 i 5, ust. 2-3, § 4 ust. 2-3, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 11, § 12, § 14, § 15 ust. 2, § 16, § 22, § 23 ust. 3.

§ 19. 1. Osoba umieszczona na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony zostaje skreślona z tej listy w przypadku:

- 1) zawarcia umowy na wykonanie nadbudowy lub zagospodarowanie strychu w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Gminy,
- 2) samowolnego zajęcia lokalu stanowiącego własność Gminy,
- 3) odmowy przyjęcia zaproponowanego przez Gminę lokalu, bez uzasadnionego powodu,
- 4) jeżeli weryfikacja wniosku przeprowadzana przed zawarciem umowy najmu wykaże nie spełnianie warunków, na podstawie których osoba została zakwalifikowana do przyznania lokalu z zasobów Gminy.

2. Osoba umieszczona na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zostaje skreślona z listy w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 4.

3. O skreśleniu osoby z listy w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, decyduje Burmistrz.

§ 20. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu pozostawia się bez rozpoznania, jeśli wnioskodawca wezwany do złożenia oświadczeń i dokumentów umożliwiających przeprowadzenie analizy jego sytuacji, nie uczyni tego w wyznaczonym terminie lub gdy potwierdza w nich nieprawdę.

2. Okoliczność potwierdzenia nieprawdy przez wnioskodawcę musi wynikać z dowodów w postaci dokumentów urzędowych lub z protokołu przeprowadzonego wywiadu środowiskowego/wizji lokalnej.

3. Wnioskodawca ma obowiązek poinformowania o zmianie adresu zamieszkania. Nie dopełnienie tego obowiązku może skutkować odmownym rozpoznaniem wniosku.

4. O pozostawieniu wniosku bez rozpoznania informuje się wnioskodawcę.

§ 21. 1. Kontrola społeczna, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, jest realizowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz poprzez wywieszanie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu do publicznej wiadomości.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje oraz ustala jej zadania Burmistrz w formie zarządzenia.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej winni wejść, między innymi, przedstawiciele organizacji pozarządowych zajmujących się pomocą osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz przedstawiciele MOPS.

4. W procesie opiniodawczym Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie mogą brać udziału ci członkowie Komisji, którzy sami złożyli wniosek o przyznanie lokalu, albo złożyła go osoba bliska dla członka Komisji w rozumieniu art. 115 § 11 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny lub osoba pozostająca z nim w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności członka Komisji.

Rozdział 10.

Zasady postępowania z lokalami, które ze względu na zły stan techniczny, nie nadają się do zamieszkania

§ 22. 1. Lokale mieszkalne, które ze względu na zły stan techniczny nie mogą zostać zaoferowane osobom z listy, o której mowa w § 17 ust. 4, mogą zostać wynajęte po wykonaniu koniecznych prac remontowych przez przyszłego najemcę.

2. Do wynajęcia w trybie, o którym mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone lokale, w których oszacowana wartość robót niezbędnych do wykonania przed ponownym zasiedleniem wynosi więcej niż 300 zł brutto/m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Zasady wykonywania koniecznych prac remontowych lokalu przeprowadzanych przez przyszłego najemcę określa umowa o remont lokalu mieszkalnego zawarta pomiędzy przyszłym najemcą a Gminą.

4. Umowę najmu lokalu z najemcą, który wykonał remont zgodnie z umową, o której mowa w ustępie powyżej, zawiera się na czas nieoznaczony.

5. W przypadku złożenia oferty przez większą liczbę osób zainteresowanych wykonaniem remontu, wybór oferty następuje według wysokości zaoferowanej stawki czynszu, a w następnej kolejności według daty wpływu oferty.

6. Osoby, o których mowa w ust. 1, muszą spełniać łącznie następujące kryteria:

- a) nie posiadać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa własności lub prawa współwłasności do innego lokalu mieszkalnego,
- b) zamieszkiwać na terenie Gminy,
- c) rozliczając podatek dochodowy za rok poprzedni wskazywali miejsce zamieszkania na terenie Gminy,
- d) uzyskiwać miesięczny dochód:
 - w przypadku osób samotnych - nie niższy niż 150% lecz nie wyższy niż 400% wysokości najniższej emerytury,
 - w przypadku rodzin - nie niższy niż 100% lecz nie wyższy niż 300% wysokości najniższej emerytury, w przeliczeniu na jedną osobę w rodzinie,
- e) powierzchnia lokalu oferowanego do wynajmu w zamian za remont nie może przekraczać:
 - 45 m² w przypadku osób samotnych,
 - 52 m² w przypadku rodziny, w skład której wchodzi 2 osoby,
 - 58 m² w przypadku rodziny, w skład której wchodzi 3 osoby,
 - 65 m² w przypadku rodziny, w skład której wchodzi 4 osoby,
- f) nie posiadać zaległości czynszowych w dotychczasowym miejscu zamieszkania.

7. Osoba, o której mowa w ust.1, przedstawia dokument o braku zaległości czynszowych w dotychczasowym miejscu zamieszkania przed podpisaniem umowy, o której mowa w ust. 4, obejmujący okres ostatnich 6 miesięcy.

Rozdział 11. Postanowienia końcowe

§ 23. 1. Nie ustala się wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu.

2. Nie przewiduje się obniżek czynszu.

3. Burmistrz Miasta Rumi w szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek osoby zamieszkującej w lokalu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy w obrębie obszaru objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta, z uwagi na uciążliwość zamieszkiwania związane z prowadzoną działalnością kulturalną i usługową, może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, o ile osoba ta spełnia kryterium dochodowe określone w art. 3 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych .

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 25. Traci moc uchwała Nr L/678/2024 Rady Miejskiej Rumi z dnia 30 stycznia 2023 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zmieniona uchwałą Nr LIII/714/2023 Rady Miejskiej Rumi z dnia 17 kwietnia 2023 roku, zmieniona uchwałą LIX/751/2023 Rady Miejskiej Rumi z dnia 24 sierpnia 2023 roku, zmieniona uchwałą Nr III/22/2014 Rady Miejskiej Rumi z dnia 13 czerwca 2024 roku, sprostowana uchwałą Nr IV/45/2024 Rady Miejskiej Rumi z dnia 29 sierpnia 2024 roku.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Krzysztof Woźniak

RADCA PRAWNY


Daniel Pałasz
GD/GD/3040

Uzasadnienie

W myśl 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, rada gminy jest zobowiązana uchwalić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Rada Miejska Rumi przyjęła takie zasady uchwałą z dnia 30 stycznia 2023 roku.

W dniu 26 września 2024 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku orzekł nieważność kilku zapisów tej uchwały w zakresie dotyczącym uregulowań dotyczących przeznaczania lokali na najem socjalny. Wobec powyższego należało dokonać zmiany uchwały uwzględniając stanowisko Sądu.

Obecny projekt określa wszystkie elementy wymagane ustawą, w tym:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

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 najem socjalny lokali 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) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej.

Projekt uchwały przewiduje szczególne zasady wynajmowania lokali w nowo wybudowanych budynkach – budynkach oddanych do użytku po 2019 roku, które mają być przeznaczone przede wszystkim dla osób zamieszkujących w lokalach komunalnych poprzez zamianę oraz dla osób z niepełnosprawnościami. Lokale w nowo wybudowanych budynkach mają być też przeznaczone dla osób zajmujących lokale niezbędne Gminie lub zamieszkujących w budynkach gminnych przeznaczonych do modernizacji, rozbiórki lub sprzedaży, a także repatriantom.

Projekt uchwały przewiduje też prowadzenie programu „Najem za remont”, którego celem jest udostępnianie lokali mieszkalnych, które są w złym stanie technicznym, a konieczne nakłady remontowe byłyby znaczące, osobom nie posiadającym lokalu na własność, których dochody są stosunkowo niskie, ale pozwalają na wykonanie takiego remontu.

W projekcie nie ustala się wysokości gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu. Pomoc w opłacie czynszu jest zapewniona poprzez system dodatków mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest zasadne.

Projekt uchwały przedstawia Burmistrz Miasta.