

UCHWAŁA NR XLI/402/2021
Rady Miasta Sandomierza

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2021.1372 t. j. z dnia 2021.07.21) oraz art. 21 ust.1pkt 2 i ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 t.j. z dnia 2020.04.07 Rada Miasta Sandomierza uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sandomierz w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Sandomierz oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz.

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 (Dz.U.2020.611 t.j. z dnia 2020.04.07),
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Sandomierz,
- 3) **Komisji** – należy przez to rozumieć Komisję Polityki Mieszkaniowej,
- 4) **przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej** – należy przez to rozumieć średnią miesięczną płacę obliczaną przez Główny Urząd Statystyczny,
- 5) **Burmistrz** – należy rozumieć Burmistrza Miasta Sandomierza,
- 6) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art.3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U.2020.111 t.j. z dnia 2020.01.24),
- 7) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe),
- 8) **zasobie** – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Sandomierz,
- 9) **Urzędzie** – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Sandomierzu,
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 11) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta Sandomierza, które spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) zamieszkują na terenie Miasta, posiadając zameldowanie na pobyt stały lub czasowy, w okresie ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku,
 - b) które przed zwolnieniem z zakładu karnego lub aresztu były zameldowane i zamieszkiwały na terenie Miasta,

- c) korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sandomierzu,
- d) które w inny sposób wykażą, że ich centrum życiowe przez okres ostatnich 5 lat znajdowało się na terenie miasta przedstawiając np. umowę najmu wynajmowanego lokalu mieszkalnego zarejestrowaną w Urzędzie Skarbowym w Sandomierzu, rozliczenie roczne PIT złożone w US w Sandomierzu,

12) **podaniu do publicznej wiadomości** – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji o wolnym lokalu w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego oraz osobie, z którą została zawarta umowa najmu lokalu, na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego.

13) **osobie o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć osobę, która nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego, jak i jego części, mogącego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy lub w innej miejscowości oraz nie zbyły takiego prawa w okresie ostatnich 10 lat przed złożeniem wniosku.

3. Najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mogą zostać osoby będące członkami wspólnoty samorządowej Gminy Sandomierz, posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Warunkiem do zawarcia umowy najmu jest spełnienie kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i socjalnego lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2.

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- dla gospodarstwa jednoosobowego do 50% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu,
- dla gospodarstwa wieloosobowego do 25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalnego lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- dla gospodarstwa jednoosobowego do 30% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu,
- dla gospodarstwa wieloosobowego do 15% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 3.

1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza:

- dla gospodarstwa jednoosobowego 25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, co skutkować będzie obniżką czynszu o 10%,
- dla gospodarstwa wieloosobowego 15% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (na każdego członka), co skutkować będzie obniżką czynszu o 10%.

2. Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określa uchwała Rady Miasta Sandomierza w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sandomierz oraz przepisy art. 7 ust. 3-11 ustawy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4.

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy następuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²,
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub osobą, której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia – wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej,
- 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

Rozdział 4.

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

§ 5.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 2 ust. 1 oraz § 4 ust. 1,
- 2) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) najemcy lokalu w budynku wchodzącym w skład zasobu, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 4) osobie która opuściła Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 2 ust. 2 oraz § 4 ust.1,
- 2) najemcy pozbawionemu najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) osobie która opuściła Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz

zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 6.

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mogą dokonać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz z najemcami i właścicielami innych lokali niewchodzących w skład zasobu, z tym, że zamiana z właścicielami musi być uwarunkowana przeniesieniem prawa własności lokalu na dotychczasowego najemcę lokalu z zasobu.

2. Zamiana taka wymaga pisemnej zgody Burmistrza i wydawana jest w przypadku, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne.

3. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i opłat należnych za używanie lokalu,
- 2) dewastuje lokal,
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania,
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

4. Warunek określony w ust. 3 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

5. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

6. Najemcy lokalu, który nie reguluje zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

7. Najemcy lokalu usytuowanego w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal.

Rozdział 6.

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

§ 7.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Miejskim wniosku o najem lokalu wraz z pełną dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

2. Wniosek powinien być wypełniony, potwierdzony przez właściwą administrację domu, bądź właściciela budynku i określać dotychczasowe warunki zamieszkiwania, wysokość dochodu przypadającego na osobę oraz liczbę członków gospodarstwa domowego.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 ponadto dołączają:

- 1) dokumenty potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Sandomierz,
- 2) zaświadczenia potwierdzające wysokość uzyskiwanych dochodów,
- 3) deklarację o dochodach gospodarstwa domowego,
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym,

- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Sandomierz oraz w pobliskiej miejscowości,
- 6) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych do celów ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Sandomierz.

4. W przypadku gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

5. W toku postępowania, właściwy do spraw mieszkaniowych Wydział Urzędu Miejskiego w Sandomierzu, może żądać dostarczenia przez wnioskodawcę dodatkowych dokumentów w celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych uchwałą. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego, gmina może wezwać osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji o której mowa w § 7 ust. 3 pkt 3 gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Nieudostępnienie w terminie ww. dokumentów lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy.

6. Wstępna weryfikacja wniosku polega na ocenie, czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą. Fakt spełnienia kryteriów stanowi wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu przedłożenie wniosku do zaopiniowania Komisji Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Sandomierza i nie stanowi dla wnioskodawcy podstawy o roszczenie zawarcia umowy najmu lokalu.

7. Właściwy do spraw mieszkaniowych Wydział Urzędu Miejskiego pisemnie powiadamia wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji.

8. Wnioskodawca zobowiązany jest do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

9. Wnioskodawca zobowiązany jest do aktualizowania danych zawartych we wniosku na każde wezwanie urzędu. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkować będzie odstąpieniem od realizacji jego wniosku oraz sankcjami natury karnej.

10. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego lokalu opiniowane będą przez Komisję Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Sandomierza. O sposobie zaopiniowania wniosku przez Komisję Wydział ds. mieszkaniowych Urzędu Miejskiego powiadamia wnioskodawcę na piśmie.

11. Kwalifikując wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego Burmistrz Miasta Sandomierza zachowuje następujący tryb postępowania:

- 1) podaje do publicznej wiadomości informację o lokalu mającym być przedmiotem najmu, poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Sandomierza, na okres 21 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy,
- 2) w informacji o której mowa w pkt 1 Burmistrz określa w jakim terminie osoby, które ubiegają się o zawarcie umowy najmu, posiadające pozytywną opinię Komisji Polityki Mieszkaniowej, spełniające kryterium dochodowe, zapoznały się ze stanem technicznym mieszkania, mogą składać wnioski o zawarcie umowy najmu,
- 3) Burmistrz Sandomierza po upływie wyznaczonego terminu do ich składania, rozpatruje wnioski, uwzględniając: rodzaj lokalu odpowiednio do struktury i potrzeb gospodarstwa domowego wnioskodawców, opinię Komisji Polityki Mieszkaniowej, czas oczekiwania wnioskodawców, warunki zamieszkiwania i inne przesłanki wskazujące na zawarcie umowy najmu, w tym aktualne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności osoby umieszczonej we wniosku do wspólnego zamieszkania,
- 4) z urzędu rozpatrywane będą wnioski osób złożone w poprzednich okresach, których potrzeby mieszkaniowe są nadal niezaspokojone. Osoby te przed zawarciem umowy najmu zobowiązane są do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:
 - a) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
 - b) zmiany adresu zamieszkania,
 - c) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgon),
 - d) zmiany sytuacji mieszkaniowej,
- 5) Informacje o wyborze najemcy wywiesza się na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego na okres 7 dni.

12. Umowę o najem lokalu zawiera Burmistrz Miasta Sandomierza.

13. Osoba z którą została zawarta umowa najmu ma obowiązek przejąć lokal na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zamieszkać w nim w terminie nie później niż 14 dni od daty podpisania umowy, a w przypadku wykonywania remontu we własnym zakresie, w terminie 30 dni od daty podpisania umowy. Niedotrzymanie ww. terminów spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do tego lokalu innej osobie.

14. Z osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny, wykreśla się osoby, które nie dokonały uaktualnienia informacji o których mowa w § 7 ust. 11 pkt 4, a także które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1 lub ust. 2 uchwały, dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, odmówiły przyjęcia jednej propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

15. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, z wyłączeniem umowy najmu lokalu zamiennego i socjalnego, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę w dniu podpisania umowy, kaucji mieszkaniowej w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

16. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź względami współżycia społecznego. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie, w oparciu o złożoną dokumentację,
- 2) matek samotnie wychowujących co najmniej trójkę dzieci,
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania ze względu na jego stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

Rozdział 7.
Zasady najmu socjalnego lokalu.

§ 8.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.
2. Przedłużenie umowy najmu następuje na pisemny wniosek najemcy złożony przed upływem czasu na jaki została zawarta, pod warunkiem iż najemca nie zalega z opłatami czynszu najmu oraz opłatami za media, chyba że przedstawi umowy o rozłożeniu należności na raty.
3. Przedłużenia umowy dokonuje Burmistrz na podstawie opinii wydanej przez Komisję Polityki Mieszkaniowej, na okres nie dłuższy niż 3 lata.
4. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 8.
Pomieszczenia tymczasowe

§ 9.

1. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane będą z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu mieszkalnego i nie przyznał im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane będą na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Stawka czynszu najmu za wynajem pomieszczenia tymczasowego nie może być wyższa jak za lokal socjalny.

Rozdział 9.
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 10.

1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami najbliższymi, które zamieszkiwały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:
 - 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiegoż lokalu oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
 - 2) są pełnoletnie,
 - 3) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 10 lat,
 - 4) nie posiadają zaległości w opłatach,
 - 5) spełniają kryteria dochodowe,
 - 6) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w ust. 1 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 pkt. 1,2,3 i 4.

3. Osoby z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie niniejszego paragrafu zobowiązane są do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nieopuszczenia lokalu zostaną podjęte działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu.

§ 11.

1. Burmistrz może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą z którą rozwiązano umowę najmu, ze względu na zaległości z tytułu najmu, a po rozwiązaniu umowy osoba ta spłaciła całą zaległość.

2. W przypadku konieczności realizacji wyroku sądu o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, gdzie standard lokalu zajmowanego przez te osoby objęte wyrokiem odpowiada standardowi lokalu socjalnego, istnieje możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu, w ramach realizacji wyroku sądu.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 12.

W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², lokal ten może zostać oddany w najem osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub której przysługuje lokal zamienny, a ich gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób.

Rozdział 12.

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

§ 13.

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewnić im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednie ułatwienia architektoniczne, jak np. odpowiednio ukształtowane schody, poręcze, podejścia i podjazdy.

Rozdział 13.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

§ 14.

Burmistrz Miasta, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej działającej na rzecz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu Miasta Sandomierza lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej,

3) prowadzenie mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych).

Rozdział 14. Weryfikacja dochodów najemców.

§ 15.

1. Gmina w okresach określonych ustawą weryfikować będzie dochody najemców.

2. Sprawdzanie dochodów najemców będzie odbywać się na podstawie deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego złożonej przez najemcę, obejmującej wysokość dochodów za 3 miesiące poprzedzające jej złożenie, oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów gmina może podwyższyć wysokość czynszu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego gmina będzie zobowiązana do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz ustalenia jego nowej wysokości, zgodnie z wzorem określonym w art. 21 c ust. 5 ustawy.

5. Wysokość podwyżek nie może przekroczyć 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

6. W przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy, dołączając komplet dokumentów.

Rozdział 15. Postanowienia końcowe.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz.U.2020.611 t.j. z dnia 2020.04.07).

§ 17.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc Uchwała Nr XXVIII/321/2020 Rady Miasta Sandomierza z dnia 29 grudnia 2020 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz*.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Sandomierza

Wojciech Czerwiec

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa* wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* dając gminie możliwość żądania udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego, w tym dostarczenia zaświadczenia o wysokości osiągniętego dochodu wydanego przez Urząd Skarbowy. Dodatkowo gmina w celu weryfikacji złożonego wniosku może przetwarzać informacje pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych również przez jej jednostki organizacyjne, jak również przeprowadzać wywiad środowiskowy.

Wprowadzono również nowy wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego oraz nowy sposób obliczania dochodu od wysokości przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, a nie od wysokości najniższej emerytury. Zlikwidowany został dolny próg dochodowy, gdyż ustawa przewiduje jedynie określenie górnego progu dochodowego.