

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE**

z dnia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Augustów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Augustów, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XIX/209/2020 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 6 lutego 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Augustowie

Alicja Dobrowolska

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia.....2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Augustów

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Augustów.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Augustów;
- 2) ustawie – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 4) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) lokalu wolnym – oznacza to lokal opróżniony, do którego żadna osoba, oprócz właściciela, nie posiada tytułu prawnego;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć definicje dochodu w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „M.P.” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit.a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251);
- 10) listach rocznych – roczne listy osób ubiegających się o najem lokalu oraz o najem socjalny lokalu sporządzone na podstawie pozytywnie zweryfikowanych wniosków osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Gmina, jako właściciel zasobu mieszkaniowego, zapewnia lokale w ramach najmu lokali, najmu socjalnego lokalu, tymczasowych pomieszczeń i lokali zamiennych, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

§ 3. 1. O wynajem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) zamieszkują na terenie gminy,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) spełniają kryteria określone w §6 albo §7 albo §10.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 4. 1. Tymczasowe pomieszczenie przekazywane jest w najem osobie zgodnie z art. 25 c ustawy.

2. Tymczasowe pomieszczenie nie przysługuje osobom wymienionym w art. 25 d ustawy.

3. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z uwzględnieniem kolejności wpływu wniosków organu egzekucyjnego.

§ 5. 1. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

2. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu lub najem socjalny lokalu, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, z którego wynika obowiązek zapewnienia przez gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

Rozdział 2.

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

§ 6. 1. Wynajęcie lokalu na czas nieokreślony może nastąpić, gdy osoby ubiegające się o najem spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) średnie miesięczne dochody na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczają:
 - a) 200 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 150 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, lub
 - b) 250 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, gdy osoba ta posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności i 200 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli wśród członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania jest osoba z orzeczonym stopniem niepełnosprawności;
- 2) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 6 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 10 m² tej powierzchni.

§ 7. 1. Wynajęcie lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, oprócz osób posiadających ustawowe prawo może nastąpić, gdy osoby ubiegające się o najem spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) średnie miesięczne dochody na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekraczają:
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym, lub
 - b) 100 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, gdy osoba ta posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności i 75 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli wśród członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania jest osoba z orzeczonym stopniem niepełnosprawności;
- 2) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 10 m² tej powierzchni.

§ 8. 1. Na pisemny wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem podnajemcy lokalu wynajmowanego przez gminę od innych właścicieli, stawka czynszu może być obniżona na zasadach określonych w ustawie. Wzór wniosku ustalony będzie Zarządzeniem Burmistrza Miasta Augustowa.

2. O zastosowanie obniżonej stawki czynszu mogą ubiegać się gospodarstwa domowe na następujących zasadach:

- a) w wysokości 50 % jeżeli średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

b) w wysokości 25 % jeżeli średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101 % do 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 81 % do 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9. Ustalenie średnich miesięcznych dochodów na członka gospodarstwa domowego, o których mowa w §6 i §7 lub wnioskodawców ubiegających się o obniżkę czynszu następuje na zasadach przewidzianych dla ustalenia uprawnień do dodatku mieszkaniowego na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

Rozdział 3.

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

§ 10. 1. Za osoby spełniające kryteria wymienione w §3, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu bez umieszczenia na liście osób oczekujących uważa się:

- 1) osoby, które utraciły dotychczas zajmowany lokal na terenie gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru i nie mają prawa do lokalu zamiennego;
- 2) osoby, które zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia lub wyłączenia z użytkowania wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) osoby, które wynajmują lokal w budynku przeznaczonym do sprzedaży bądź rozbiórki zgodnie z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Augustowie;
- 4) repatriantów otrzymujących od gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji, na podstawie złożonego wniosku o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia ośrodka lub przyjazdu do Polski;
- 5) osoby, które opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do lokalu znajdującego się na terenie gminy, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce – na podstawie złożonego wniosku o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, który należy złożyć w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia ośrodka;
- 6) lokatorów z zasobu mieszkaniowego gminy, którym zaproponowano wynajęcie wolnego lokalu w zamian za zwolnienie lokalu dotąd zajmowanego należącego do zasobu mieszkaniowego gminy;
- 7) osoby opuszczające mieszkanie chronione, gotowe do samodzielnego funkcjonowania zgodnie z pozytywną pisemną opinią Kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej dotyczącej gotowości do samodzielnego funkcjonowania;
- 8) osoby przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, jeżeli łącznie spełnią poniższe kryteria:
 - a) zamieszkiwały na terenie gminy przed umieszczeniem w schronisku,
 - b) zrealizowały w całości kontrakt socjalny zawarty ze schroniskiem,
 - c) przebywają w schronisku nieprzerwanie min. 12 miesięcy,
 - d) uzyskały pisemną pozytywną opinię Kierownika schroniska dot. realizacji kontraktu odnośnie gotowości do samodzielnego zamieszkania.

Rozdział 4.

Zasady przekwalifikowania lokali

§ 11. 1. Przekwalifikowania lokalu na najem socjalny lokalu oraz przekwalifikowania najmu socjalnego lokalu na lokal dokonuje Burmistrz Miasta Augustowa na wniosek Prezesa Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o. w drodze zarządzenia.

2. Przekwalifikowanie lokalu na najem socjalny lokalu może nastąpić, gdy przynajmniej 1 osoba zajmująca ten lokal ma wynikające z prawomocnego wyroku sądu uprawnienie do otrzymania najmu socjalnego lokalu.

3. Przekwalifikowanie lokalu, o którym mowa w ust. 2 może nastąpić wyjątkowo w sytuacji, gdy lokal nie jest lokalem wolnym, a istnieje uzasadniona potrzeba przekwalifikowania lokalu.

4. Przekwalifikowanie najmu socjalnego lokalu na najem lokalu może nastąpić, gdy osoby zajmujące lokal nie mają zaległości w uiszczaniu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego lub czynszu, a także opłat niezależnych, wpłacają kaucję mieszkaniową oraz spełniają kryteria dochodowe do wynajęcia lokalu określone w §6.

5. Po przekwalifikowaniu lokalu zawiera się umowę najmu lub umowę najmu socjalnego lokalu.

6. Część lokali socjalnych o niskim standardzie, należących do mieszkaniowego zasobu gminy, przeznacza się na tymczasowe pomieszczenia wykorzystywane na potrzeby osób eksmitowanych, które nie mają uprawnień do najmu socjalnego lokalu.

7. Przekwalifikowania najmu socjalnego lokalu na tymczasowe pomieszczenie dokonuje Burmistrz Miasta Augustowa na wniosek Prezesa Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o. w drodze zarządzenia.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12. 1. Poprawa warunków mieszkaniowych oznacza wynajęcie wolnego lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotąd zajmowanego, należącego do zasobu mieszkaniowego gminy. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 13. 1. Zamiana lokali w rozumieniu niniejszych przepisów dotyczyć może tylko lokali faktycznie zajmowanych na podstawie tytułu prawnego.

2. Zamiany mogą być dokonywane po złożeniu pisemnego wniosku o zamianę oraz ujęciu na liście w Rejestrze Zamian prowadzonym przez Augustowskie TBS Kodrem Sp. z o.o. albo dobrowolnie za zgodą zainteresowanych stron. Wzór wniosku ustalony będzie Zarządzeniem Burmistrza Miasta Augustowa.

3. Zamiana lokali nie jest możliwa w przypadku osób, które:

- 1) zalegają w opłatach za lokal co najmniej trzy pełne okresy płatności;
- 2) otrzymały mieszkanie z zasobu gminy w okresie ostatnich trzech lat;
- 3) wynajmują lokal na zasadzie najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

4. Do zamiany dochodzi w wyniku porozumienia zawartego pomiędzy uprawnionymi do ich zajmowania, za zgodą Prezesa Augustowskiego TBS "KODREM" Sp. z o. o. albo w przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach za zgodą właściciela lub dysponenta lokalu. Uzyskanie zgody właściciela lub dysponenta, który nie jest najemcą lokalu, może nastąpić na podstawie obowiązującego prawa miejscowego.

5. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali udzielana jest pod warunkiem, gdy na zamianę wyrażają zgodę nie tylko najemcy, ale także wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące razem z najemcą, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych.

§ 14. 1. Zamiana może polegać na:

- 1) zakończeniu dotychczasowych stosunków prawnych i zawarciu przez właściciela lub dysponenta, który nie jest najemcą lokalu nowych umów, dających takie samo prawo do lokalu, jakie wynikało z umów zakończonych;

2) dokonaniu przez zamieniających się użytkowników wzajemnej cesji praw i obowiązków związanych z zajmowanymi lokalami, za zgodą właściciela lokalu lub jego dysponenta.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu oraz na najem socjalny lokalu należy złożyć w formie pisemnej do Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o.

2. Wniosek musi zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, aktualne miejsce zamieszkania;
- 2) wskazanie jakiego rodzaju najmu dotyczy wniosek: najem socjalny lokalu, czy najem lokalu;
- 3) uzasadnienie wniosku;
- 4) inne dowody uzasadniające złożony wniosek;
- 5) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w celu realizacji wniosku;
- 6) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia i nazwiska na listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podawanych do publicznej wiadomości.

3. Osoby ubiegające się o lokal z zasobów gminy winny złożyć pisemny wniosek o najem do Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego sporządzenie listy. Wzór wniosku ustalony będzie Zarządzeniem Burmistrza Miasta Augustowa. Złożone wnioski pod względem formalnym oraz spełnienia kryteriów rozpatruje Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o.

4. Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. pisemnie wzywa wnioskodawców do dostarczenia oświadczeń i zaświadczeń o dochodach w terminie wyznaczonym w piśmie. W przypadku nie dostarczenia wymaganych dokumentów we wskazanym terminie, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

5. W przypadku wystąpienia wątpliwości w danych złożonych we wniosku lub oświadczeniach i zaświadczeniach, wymienionych w § 15 ust. 4, Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. zastrzega możliwość ich weryfikacji.

6. Osoby spełniające określone w uchwale warunki zamieszkać się w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu lub w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

7. Zatwierdzone przez Burmistrza Miasta Augustowa wykazy, o których mowa w ust. 6, podaje się do publicznej wiadomości do 28 lutego każdego roku kalendarzowego, poprzez zamieszczenie ich na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Augustowie i Augustowskiego TBS „KODREM” Sp.z o.o., a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Augustowskiego TBS „KODREM” Sp.z o.o. na okres 21 dni. Wnioskodawcy mogą w wyżej wymienionym okresie składać pisemne zastrzeżenia do wykazów do siedziby Spółki Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o.

8. Augustowskie TBS „Kodrem” Sp. z o.o. po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, które przekazuje do zatwierdzenia dla Burmistrza Miasta Augustowa. Zatwierdzone listy podaje się do publicznej wiadomości w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego poprzez zamieszczenie ich na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Augustowie i Augustowskiego TBS „KODREM” Sp.z o.o., a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Augustowskiego TBS „KODREM” Sp.z o.o. na okres 7 dni.

9. Umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu lub na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

10. Z tytułu uprawnienia do zawarcia umowy najmu wynikającego z faktu objęcia listą roczną osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu.

11. Osoby z list rocznych, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu lokalu w trakcie obowiązywania listy, umieszczane są na kolejnej liście rocznej po zweryfikowaniu dochodów. W przypadku zmiany miejsca zamieszkania warunki mieszkaniowe mogą zostać zweryfikowane.

12. Realizacja list rocznych poprzez przedstawienie propozycji zawarcia umowy najmu odbywa się według kolejności wskazanej na liście, z uwzględnieniem §12 oraz przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

13. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu potwierdzone dokumentami medycznymi (np. orzeczenie o niepełnosprawności).

14. Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. przedstawia w formie pisemnej propozycję zawarcia umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu oraz kieruje ją do wiadomości Urzędu Miejskiego w Augustowie.

15. Przyjęcie propozycji najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę.

16. Odmowa przyjęcia najmu lokalu oraz najmu socjalnego lokalu następuje:

- 1) poprzez złożenie pisemnego oświadczenia o odmowie przyjęcia lokalu przez wnioskodawcę do Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o.;
- 2) w przypadku upływu 14 dniowego terminu od dnia doręczenia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu, propozycja powinna zawierać pouczenie o konsekwencjach braku reakcji.

17. Odmowa przyjęcia najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu skutkuje skreśleniem z rocznej listy osób kwalifikujących się do zawarcia umów najmu oraz umów najmu socjalnego lokalu.

§ 16. 1. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku:

- 1) zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu;
- 2) odmowy przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu.

§ 17. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Augustów realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Augustowie i Augustowskiego TBS „KODREM” Sp.z o.o., a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Augustowskiego TBS „KODREM” Sp.z o.o., corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Augustów złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 2) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Augustów złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 4) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Augustów złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 5) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 6) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 7) liczbę wniosków pozostawionych bez rozpatrzenia.

§ 18. 1. Oddaje się lokale w najem bez zastosowania trybu opisanego w §15 osobom wymienionym w §10 albo §20, przy czym najem socjalny dopuszczalny jest w momencie spełnienia warunków określonych w § 7.

2. Tryb opisany w §15 nie dotyczy także lokali wynajmowanych w wyniku realizowania zamiany lokali niedokonywanej w formie cesji praw i obowiązków najemcy.

§ 19. 1. Lokal faktycznie zajmowany przez byłego najemcę, który utracił najem wyłącznie z powodu nieopłacania czynszu oraz opłat niezależnych obciążających najemcę, może być mu ponownie wynajęty przy uwzględnieniu §6 ust.1 pkt 1) w przypadku, gdy spełni łącznie poniższe warunki:

- 1) spłaci w całości dług, który powstał w związku z korzystaniem z lokalu w okresie trwania najmu lokalu i bezumownego korzystania z lokalu,
- 2) ma wpłaconą kaucję mieszkaniową,
- 3) w okresie ostatnich 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ponowne wynajęcie, wnosił regularnie opłaty związane z użytkowaniem i eksploatacją lokalu.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1, najemca zostanie wezwany do dobrowolnego opróżnienia lokalu.

3. Przy ponownym zawarciu umowy najmu odstępuje się od pobrania kaucji w przypadku, kiedy dochód w rodzinie z ostatnich 3 miesięcy przed ponownym zawarciem umowy, jest równy lub mniejszy od wysokości zasiłku stałego ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.).

Rozdział 8.

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

§ 20. 1. Jeżeli najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, to osoby będące członkami jego gospodarstwa domowego, wspólnie z nim zamieszkałe opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Jeżeli najemca z ważnych powodów osobistych opuścił lokal i złożył pisemną rezygnację z najmu, to z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu. Za ważne powody osobiste uzasadniające opuszczenie lokalu przez najemcę z pozostawieniem w nim domowników uznaje się w szczególności: zawarcie związku małżeńskiego, długotrwałą chorobę, odbywanie kary pozbawienia wolności, rozwód lub separację, wyjazd za granicę lub do innego miasta.

§ 21. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu zgodnie z art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, powinny opuścić lokal niezwłocznie, w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od śmierci najemcy.

Rozdział 9.

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

§ 22. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być lokalem przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lokal powinien zapewnić możliwość należytego dostępu do wszystkich jego pomieszczeń, w miarę możliwości być usytuowany na parterze budynku, chyba że rozwiązania architektoniczne nie powodują utrudnień w komunikacji między kondygnacyjnej (np. windy, rampy itp.).

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia lokali 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

§ 23. 1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Do wynajmowania lokali określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów niniejszej uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

3. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

4. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy, lokali o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza Miasta Augustowa, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Dopuszcza się przeznaczenie lokali na potrzeby realizacji zadań własnych gminy w zakresie pomocy społecznej. Podmioty, z którymi może być zawarta umowa to Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej albo organizacje pożytku publicznego, pod warunkiem uzyskania przez nie pozytywnej opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, co do zakresu prowadzonej w danym lokalu działalności.

Rozdział 11.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 24. Zasady wynajmowania wolnych lokali mieszkalnych zawartych w niniejszych przepisach nie stosuje się do lokali o powierzchni powyżej 80 m².

§ 25. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² w pierwszej kolejności wynajmowane są osobom spełniającym łącznie poniższe warunki:

- 1) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi co najmniej 100 % najniższej emerytury;
- 2) nie posiadają własnego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Wynajęcie lokalu, o którym mowa w ust. 1, następuje pod warunkiem, że liczba członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania wraz z najemcą wynosi co najmniej sześć osób.

3. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego osobie spełniającej kryteria wymienione w ust. 1 i 2, czynsz z tytułu najmu ustalany będzie według zasad obowiązujących w zasobach gminy.

§ 26. W przypadku braku chętnych do wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² może on być wynajmowany w drodze przetargu. Przedmiotem przetargu będzie stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Rozdział 12.

Weryfikacja spełnienia przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu

§ 27. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony podlegają co 3 lata weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiągniętego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres pełnych 3 miesięcy poprzedzających datę jej złożenia. Obowiązek złożenia deklaracji dotyczy wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.

5. Wysokość czynszu ustalona zgodnie z ust. 4 nie może przekroczyć w skali roku 8 % wartości odtworzeniowej lokalu.

6. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 4 wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Rozdział 13.

Kaucja mieszkaniowa

§ 28. 1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu.

2. Niewpłacenie kaucji mieszkaniowej w wyznaczonym terminie jest jednoznaczne z odmową przyjęcia lokalu.

3. Z obowiązku płacenia kaucji, oprócz osób zwolnionych ustawowo, zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy zwalnia się:

- 1) osoby, których dochód w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy przed dniem zawarcia umowy, jest równy lub mniejszy od wysokości maksymalnego zasiłku stałego ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 2) osoby dokonujące adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń stanowiących własność gminy;
- 3) osoby, które utraciły swoje mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru w ciągu roku od utraty tego mieszkania;
- 4) wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych i innych placówek opiekuńczo – wychowawczych, którzy złożą wniosek o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia pieczy zastępczej po uzyskaniu pełnoletności, a którzy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwały na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały;
- 5) repatriantów otrzymujących od gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji, na podstawie złożonego wniosku o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia ośrodka lub przyjazdu do Polski;
- 6) osoby przebywające w mieszkaniach chronionych, na terenie gminy, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 12 i art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu;
- 7) osoby przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, o których mowa w §10 ust. 1 pkt. 8.

Rozdział 14.

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji , w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów

§ 29. Osobom ubiegającym się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy spełniającym kryteria określone w §6 lub §7 uchwały zamieszkałym na terenie objętym programem rewitalizacji Gminy Miasto Augustów stawka czynszu zostanie obniżona o 10 % po złożeniu pisemnego wniosku przez ubiegającego się o najem lokalu.

Rozdział 15.

Przepisy końcowe

§ 30. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy i przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 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 r. poz. 725) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Niniejsza uchwała wprowadza zmiany, które dostosowują zapisy obecnie obowiązującej uchwały do aktualnych, często zmieniających się potrzeb wynikających z bieżącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Augustów.

Uchwała wprowadza zmiany w szczególności w zakresie:

1. Trybu przyznawania tymczasowych pomieszczeń.
2. Sposobu wyliczania obniżonej stawki czynszu.
3. Określenia osób spełniających kryteria, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy bez umieszczania ich na liście osób oczekujących.
4. Procedury i warunków, jakie należy spełnić przy zamianie lokali, w tym lokali z innego zasobu, niż należącego do Gminy Miasto Augustów.
6. Likwidacji Listy Zamian i utworzenie Rejestru lokali na zamianę.
5. Zmiany terminów dotyczących sporządzania projektów list rocznych oraz list rocznych.
6. Trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalnych lokali oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej.

Wprowadzone zmiany pozwolą na zwiększenie przejrzystości w procesie przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, jak i wyeliminowanie zapisów, które mogłyby przysparzać trudności interpretacyjne.