Projekt

z dnia 14 marca 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE

z dnia 24 marca 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jarocin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Jarocinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jarocin, utworzonego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 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. z 2023 r. poz. 725);
2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
4) średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, ze wszystkich źródeł ich uzyskania. Wykazany dochód może być potwierdzony dokumentami wydanymi w szczególności przez pracodawcę, Centrum Usług Społecznych, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Skarbowy lub Powiatowy Urząd Pracy;
5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem ogłoszoną przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P." na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631);
6) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu;
7) lokalu mieszkalnym, lokalu zamiennym lub tymczasowym pomieszczeniu - rozumie się przez to lokal mieszkalny, zamienny lub tymczasowe pomieszczenie określone odpowiednio w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a i 6 ustawy;
8) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy;
9) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283);
10) wynajmującym - należy przez to rozumieć gminę Jarocin, reprezentowaną przez Burmistrza Jarocia lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządcę);

11) zarządcy - należy przez to rozumieć Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Jarocinie;

12) CUS – należy przez to rozumieć Centrum Usług Społecznych w Jarocinie:

13) mieszkaniowym zasobie gminy Jarocin - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;

14) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

Rozdział 2.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 3. Gmina Jarocin gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne pełnoletnim członkom wspólnoty samorządowej Gminy Jarocin, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 ust. 1 lub § 18.

§ 4. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

1) 2 przedstawicieli Centrum Usług Społecznych w Jarocinie;

2) 2 przedstawicieli Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Jarocinie;

3) 3 przedstawicieli Rady Miejskiej w Jarocinie.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza w drodze zarządzenia, które określa zakres i szczegółowy tryb jej działania, skład oraz długość kadencji.

Rozdział 3.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - lokale mieszkalne

§ 5. 1**.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na podstawie złożonego wniosku o przydział lokalu mieszkalnego u Zarządcy (w siedzibie Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Jarocinie), który zawiera:

1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania;

2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających jej złożenie oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;

3) określenie typu lokalu;

4) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wnioski można składać cały rok.

3. Wnioski złożone, będą wpisane do wykazu osób oczekujących na przydział. W sytuacji gdy Zarządca będzie w posiadaniu odpowiedniego lokalu, wówczas wnioski zostaną przekazane Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem poddania kontroli.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych, dotyczących sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odmową rozpatrzenia wniosku o ujęcie na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawuje kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokali mieszkalnych , zawieraniem umów najmu oraz postępowaniem związanym ze zamianami lokali na lokale wolne.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa:

1) uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;

2) opiniuje wnioski o najem lokalu.

7. Opiniowanie wniosków przeprowadzane jest w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

8. W sytuacji posiadania dostępnych wolnych lokali przez Zarządcę i po przeprowadzeniu weryfikacji wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa opracowuje wykaz rozpatrzonych wniosków i każdorazowo przekazuje do Burmistrza Jarocina. Wykaz powinien zawierać informacje zawarte w § 5 ust 1 pkt.1-4.

9. Burmistrz Jarocina po rozpatrzeniu wykazu, zatwierdza ostateczny wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

10. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera Zarządca.

11. Do prowadzenia spraw związanych z zawieraniem umów najmu zobowiązany jest Burmistrz Jarocina lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca).

12. Zawieranie umów najmu będzie następowało z osobami wskazanymi przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w przypadku posiadania wolnych lokali.

13. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na wykazach osób oczekujących na przydział do zawarcia umowy lokalu mieszkalnego, w sytuacji jeżeli dane zawarte we wniosku ulegną zmianie, zobowiązani są do złożenia aktualizacji wniosku.

14. Jeżeli osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osiąga dochód wyższy niż określony w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2, zostaje skreślona z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

15. O dokonaniu skreślenia z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie w terminie 14 dni od dnia skreślenia.

§ 6. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza kwoty:

1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę (zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy).

2. Uprawnienie do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, spełniającym warunki w zakresie osiągania dochodów określonych w ust. 1:

1) mieszkającym w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych, jakim winny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi (według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);

2) pozbawionym możliwości zamieszkania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze szczególnych względów społecznych.

§ 7. 1. Najemcy lub podnajemcy lokali stanowiących własność gminy mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 2 udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

§ 8. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna pomieszczeń przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m^2 w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki;

3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

4) są osobami niepełnosprawnymi z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

5) podlegają w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem ust. 2 przysługuje:

1) osobom wstępującym z mocy ustawy w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 § 1 kodeksu cywilnego;

2) osobom podlegającym przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;

3) osobom, którym należy dostarczyć lokal zamienny z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzonym przez właściwy organ nadzoru budowlanego z pierwszeństwem w zawarciu umowy najmu;

4) osobom pełnoletnim, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są dziećmi, osobami przysposobionymi lub rodzicami w stosunku do najemcy;

5) najemcom lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które Gmina przeznaczyła do zbycia;

6) osobom ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na niższej kondygnacji - ze względu na wiek lub stan zdrowia.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniosły jego własność na inną osobę.

§ 10. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy. Warunkiem dokonania zamiany przez najemców lokali mieszkalnych jest wykonanie na własny koszt remontu koniecznego tego lokalu, bez możliwości zwrotu kosztów w żadnej formie.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jarocin mogą dokonywać zamiany wynajętych lokali mieszkalnych z innymi najemcami lokali wchodzących w skład tego zasobu i osobami mającymi tytuł prawny do innych lokali. Osoba starająca się o zamianę lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek o przyznanie lokalu.

3. Zamiany, o których mowa w ust. 2, wymagają wyrażenia pisemnej zgody przez właścicieli i wynajmujących zamienianych lokali.

4. Zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jarocin nie udziela się jeżeli:

1) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal;

2) lokal będący przedmiotem zamiany jest przeznaczony do sprzedaży.

5. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący może uzyskać samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większej powierzchni mieszkalnej.

6. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą się ubiegać o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

7. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę uprawnioną będzie przypadać mniej niż 5 m^2 powierzchni łącznej pokoi, gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy, lub gdy w wyniku zamiany nastąpiło naruszenie obowiązujących przepisów lub pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nie objętego zamianą.

§ 11. 1. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 2, wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Najemca zobowiązany jest złożyć na żądanie Zarządcy oświadczenie dotyczące jego aktualnej sytuacji mieszkaniowej - tj. o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości pod rygorem skorzystania z sankcji przewidzianej w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy.

§ 12. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli spełniony jest warunek niezalegania z opłatami z tytułu korzystania z lokalu.

2. Przez osoby wymienione w ust. 1 należy rozumieć małżonka niebędącego najemcą lokalu, zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów.

3. Zmiany osobowe po stronie najemcy znajdą odzwierciedlenie w umowie najmu.

§ 13. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 1 miesiąc.

Rozdział 4.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - najem socjalny lokalu

§ 14. 1. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby na podstawie pisemnego wniosku, który powinien zawierać:

1) miejsce i datę złożenia wniosku;

2) dane wnioskodawcy;

3) oznaczenie organu, do którego składa się wniosek;

4) wykaz osób objętych wnioskiem (ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu) zawierający następujące dane:

   a) imię i nazwisko,

   b) datę urodzenia,

   c) stopień pokrewieństwa z wnioskodawcą;

5) opis lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkuje;

6) opis sytuacji życiowej wnioskodawcy, uzasadniającej uprawnienie do zawarcia umowy najmu;

7) do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty określone szczegółowo w art. 21b ustawy:

   a) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów,

   b) oświadczenie o stanie majątkowym,

   c) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

8) zobowiązanie wnioskodawcy do przekazania informacji o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji.

2. Wnioski o najem socjalny lokalu składa się w CUS do końca października roku poprzedzającego rok, na który tworzony jest roczny wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem socjalny lokalu.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 podlegają ewidencji i weryfikacji pod względem formalnym przez CUS.

4. Wnioski złożone, które nie spełniają kryteriów wynikających z niniejszej uchwały, podlegają załatwieniu w terminie 1 miesiąca poprzez udzielenie pisemnego wyjaśnienia. Pozostałe wnioski zostają poddane kontroli społecznej.

5. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

6. Dyrektor CUS przedstawia Burmistrzowi Jarocina projekt rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umów o najem socjalny lokalu, który sporządza się przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Ostateczne roczne wykazy, o których mowa w ust. 6, ustala Burmistrz Jarocina po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Wykazy te podawane są do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń przez okres 2 tygodni w terminie do końca stycznia roku, na który wykazy są sporządzone.

8. Oprócz rocznych wykazów osób i rodzin ubiegających się o zawarcie umów najmu socjalnego lokalu, mogą być w ciągu roku ustalane dodatkowe wykazy, jeżeli powstanie taka konieczność lub możliwość dodatkowego zawarcia umów najmu w danym roku.

9. Osobie umieszczonej na ostatecznym wykazie, z którą nie zawarto umowy najmu socjalnego lokalu do końca roku, przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu w roku następnym.

10. CUS zawiadamia osobę z rocznego wykazu ostatecznego o możliwości zawarcia umowy najmu.

11. Skierowanie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wydaje z upoważnienia Burmistrza Dyrektor CUS po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

12. Do prowadzenia spraw związanych z zawieraniem umów najmu zobowiązany jest Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca).

13. Zawieranie umów najmu będzie następowało wg kolejności z osobami umieszczonymi na wykazach w miarę posiadania wolnych lokali o odpowiedniej powierzchni.

14. Wnioski osób ujętych w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu podlegają okresowej weryfikacji - nie rzadziej niż raz na trzy lata. W tym celu osoby ujęte w wykazie składają aktualizację wniosku wraz z załącznikami, o których mowa w ust. 1, na wezwanie Burmistrza. Burmistrz dokonuje skreślenia z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony osoby, których aktualizacje wniosków nie spełniają kryteriów, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały oraz osoby, które nie złożą aktualizacji wniosków w wyznaczonym terminie.

15. O dokonaniu skreślenia z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu CUS zawiadamia wnioskodawcę na piśmie, w terminie 14 dni od dnia skreślenia.

16. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m^2 na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m^2w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 15. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu socjalnego może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nieposiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 16. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, nieposiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

§ 17. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

§ 18. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza kwoty:

1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę.

§ 19. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna (pomieszczeń) przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m^2 w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki;

3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 20. Pierwszeństwo w zawarciu najmu socjalnego lokalu przysługuje:

1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;

2) osobom, które po osiągnięciu pełnoletności opuszczają domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy opieki społecznej i rodziny zastępcze;

3) osobom, które zostały dotknięte przemocą w rodzinie;

4) osobom, które posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności;

5) osobom bezdomnym, które posiadają środki finansowe na własne utrzymanie, w tym osoby objęte programem wychodzenia z bezdomności.

§ 21. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu przedłuża się na pisemny wniosek najemcy o kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia kryteria dochodowe określone w § 18 oraz spełnia niżej wymienione warunki:

1) stale zamieszkuje w lokalu;

2) nie zalega z opłatami za lokal;

3) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;

4) utrzymuje lokal w należytym stanie.

3. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący może uzyskać samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większej powierzchni mieszkalnej.

4. Zgody na zamianę najmu socjalnego lokalu nie udziela się jeżeli:

1) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal;

2) nie przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;

3) lokal będący przedmiotem zamiany jest przeznaczony do sprzedaży;

4) Gmina nie będzie miała możliwości wskazania wnioskowanego lokalu.

5. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą się ubiegać o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

6. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę uprawnioną będzie przypadać mniej niż 5 m^2 powierzchni łącznej pokoi, gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy, lub gdyby wwyniku zamiany nastąpiło naruszenie obowiązujących przepisów lub pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nie objętego zamianą.

7. W celu uzyskania zgody na zamianę umowy najmu socjalnego lokalu, zainteresowani składają pisemny wniosek do Dyrektora CUS, który obowiązany jest rozpoznać wniosek i udzielić zgody lub odmówić w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

Rozdział 5.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - pomieszczenia tymczasowe

§ 22. 1. Tymczasowe pomieszczenia przeznacza się dla osób, wobec których sąd orzekł obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Dyrektor CUS tworzy rejestr osób oczekujących na najem tymczasowego pomieszczenia.

3. Podstawą umieszczenia danej osoby w rejestrze, o którym mowa w ust. 2, jest wniosek komornika o wskazanie tymczasowego pomieszczenia, zgodnie z art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postepowania cywilnego.

4. Podstawą do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia jest pisemne skierowanie wydawane przez Dyrektora CUS.

5. Skierowanie, o którym mowa w ust. 4, może otrzymać jedynie osoba umieszczona w rejestrze, o którym mowa w § 22 ust. 2.

6. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje z uwzględnieniem daty wpływu wniosku komornika o wskazanie tymczasowego pomieszczenia oraz powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia tymczasowego pomieszczenia i liczby osób objętych tytułem wykonawczym.

7. Zgodnie z art. 25b ustawy umowę najmu tymczasowego pomieszczenia wynajmowane zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

8. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 6.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przeznaczania lokali na realizację, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 23. Lokal wskazywany dla osób starszych oraz osób z niepełnosprawnościami musi uwzględniać stan zdrowia, rodzaj niepełnosprawności i dawać możliwość swobodnego wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w tym poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i z kuchni, w szczególności:

1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 31 października 2023 r., w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych (Dz. U. z 2023, poz. 2354) wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie z niepełnosprawnością;

2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażonym w dźwig osobowy, w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie z niepełnosprawnością.

§ 24. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do realizacji zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy:

1) mieszkań wspomaganych,

2) mieszkań treningowych.

2. Przeznaczanie lokali do realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Jarocina na wniosek Dyrektora CUS po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

Rozdział 7.
Postanowienia końcowe

§ 25. Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, a niezakończonych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

§ 27. Traci moc uchwała Nr XLII/421/2021 z dnia 25 marca 2021 r.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jarocinie

Anna Iwicka

Uzasadnienie

do uchwały Nr ……./……./2025
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 24 marca 2025 r.
w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Uchwała wprowadza zmiany w szczególności w zakresie:

1.Przekazania części zadań dotyczących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem, dotyczącej między innymi najmu socjalnego do Centrum Usług Społecznych w Jarocinie.

2.Dostosowania zapisów uchwały w związku z wyodrębnieniem w mieszkaniowym zasobie gminy pomieszczeń tymczasowych.

3.Zastąpienia mieszkań chronionych, mieszkaniami wspomaganymi oraz mieszkaniami treningowymi.

W tym stanie faktycznym i prawnym wywołanie uchwały w zaproponowanym brzmieniu uznaje się za zasadne.

z up. Burmistrza Jarocina

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Robert Kaźmierczak
Data: 2025.03.14 14:30:24 CET

Sekretarz
Gminy Robert Kaźmierczak

Michał Kowalski
RADCA PRAWNY
PZ-4291