

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 2019 r.

w sprawie określenia zasad podnajmu lokali mieszkalnych w Gminnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lesznie, w których Gmina Miasto Leszno jest partycypantem.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), art. 4 ust. 3 i art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), oraz art. 33 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2018 poz.1020 ze zm.)

Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje :

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu w GTBS – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, wybudowany przy udziale finansowym Miasta Leszna, na podstawie zawartych z Gminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo do podnajmowania;
- 2) przeciętnym wynagrodzeniu miesięcznym – należy przez to rozumieć wynagrodzenie o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2018 poz. 1020 ze zm.);
- 3) odnowieniu lokalu – należy przez to rozumieć lokal odmalowany, ze sprawnie działającymi urządzeniami wyposażenia technicznego, tak aby przyszedł najemca, bez dodatkowych nakładów remontowych, mógł w nim zamieszkać;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 2018 poz. 1020 ze zm.);
- 5) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Leszna.

§ 2. 1 Lokale mieszkalne, w których Miasto Leszno wykupiło partycypację od Gminnego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwanego dalej „GTBS” są udostępniane na zasadzie podnajmu mieszkańcom Miasta Leszna z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4, którzy złożyli wniosek i spełniają co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- 1) zwolnią i pozostawią do dyspozycji miasta dotychczasowy komunalny lokal mieszkalny i jednocześnie:
 - nie posiadają zaległości w opłatach z tytułu ich użytkowania;
 - prześlą odnowiony, dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 2) znajdują się na wykazie osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego;
- 3) znajdują się na wykazie osób i rodzin uprawnionych do lokalu zamiennego, którzy zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub całkowitej prywatyzacji.
2. Osoba ubiegająca się o lokal w GTBS wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości lub miejscowości pobliskiej, chyba, że we wniosku zobowiążą się do rozwiązania przed zawarciem umowy podnajmu, dotychczasowego stosunku prawnego dającego tytuł prawny do korzystania z lokalu.
3. Osoba ubiegająca się o lokal w GTBS wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania muszą osiągać średni miesięczny dochód brutto w rodzinie w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek o wynajem, nie niższy niż:
 - 1) w gospodarstwie domowym 1 – osobowym 2400zł;
 - 2) w gospodarstwie domowym 2 – osobowym 2800 zł;
 - 3) w gospodarstwie domowym 3 – osobowym 3200 zł;
 - 4) w gospodarstwie domowym 4 – osobowym 4000 zł;
 - 5) w gospodarstwie domowym 5 – osobowym i więcej 4500 zł.
4. Średni miesięczny dochód brutto w rodzinie osoby ubiegającej się o lokal w GTBS w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek nie może przekraczać:
 - a) 110% w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 165% w gospodarstwie dwuosobowym;
 - c) 205% w gospodarstwie trzyosobowym;
 - d) 240% w gospodarstwie czterosobowym;
 - e) 240% w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie wielkopolskim oraz współczynnika 1,2.

5. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2018 r. poz. 2134 i 2354), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2018 r. poz. 998, 1076, 1544 i 2245), oraz świadczenia pieniężnego przyznawanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz. U. poz. 2529).

§ 3.1 Wnioskodawcy, o których mowa w § 2 składają wniosek o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego według wzoru ustalonego przez Prezydenta Miasta. Wniosek musi zawierać dane osobowe i adresowe wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania oraz dane niezbędne do ustalenia wysokości średniego miesięcznego dochodu, o którym mowa w § 2.

2. Termin i miejsce składania wniosków jest podawany do publicznej wiadomości na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Lesznie.

3. Wnioski podlegają rozpatrzeniu w ciągu dwóch miesięcy od ostatniego dnia terminu składania wniosków. Wnioski złożone po terminie określonym w ust. 2 pozostają bez rozpatrzenia o czym wnioskodawcy zostaną poinformowani pisemnie.

§4.1 W celu zaopiniowania wniosków i utworzenia listy wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umów podnajmu Prezydent Miasta powołuje komisję ds. zaopiniowania wniosków, zwaną dalej Komisją.

2. W skład komisji wchodzi dwie osoby wskazane przez Prezydenta Miasta oraz jeden przedstawiciel zgłoszony przez Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

§5.1 Po zaopiniowaniu wniosków przez komisję, tworzy się listę wnioskodawców uprawnionych do zawarcia umów podnajmu lokali mieszkalnych, którą zatwierdza Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona przez jej podpisanie i podanie do publicznej wiadomości.

2. Na liście umieszcza się wnioskodawców według następującej kolejności, nadając im odpowiednią punktację:

1) osoby i rodziny uprawnione do lokalu zamiennego, które zajmują lokale w budynkach komunalnych przeznaczonych do rozbiórki lub całkowitej prywatyzacji – 10 pkt;

- 2) osoby i rodziny zamieszkujące w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Leszna z wyłączeniem punktu 1 – 7 pkt;
- 3) wnioskodawcy znajdujący się na wykazie osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego - 5 pkt;
- 4) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko – 4 pkt;
- 5) osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511, 1000 i 1076) - 2 pkt za każdą osobę;
- 6) osoba powyżej 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych – 2 pkt za każdą osobę.

W przypadku równej ilości punktów o kolejności na liście decyduje data i godzina złożenia wniosku.

3. Częstotliwość ogłaszania naboru i sporządzania ostatecznych list, o których mowa w ust. 1 jest uzależniona od ilości wolnych lokali w GTBS pozostających w dyspozycji Prezydenta Miasta.

§ 6.1 Listę o której mowa w § 5 ust. 1 realizuje się składając propozycję zawarcia umowy podnajmu wnioskodawcom według ustalonej kolejności, aż do jej wyczerpania.

2. W przypadku pierwszej odmowy przyjęcia lokalu zakwalifikowana osoba zostaje przesunięta na koniec listy. Druga odmowa przyjęcia lokalu powoduje skreślenie z listy.

§7.1 Zawarcie umowy podnajmu lokalu nakłada na najemców obowiązek uiszczenia kaucji zabezpieczającej i opłacania czynszu na zasadach określonych w GTBS.

2. Warunki określone w ust.1 nie dotyczą osób, z którymi zawarto umowę podnajmu na podstawie § 8.

§8. Umowa podnajmu lokalu może być zawarta z pominięciem zasad naboru określonych w §2 i 3 w przypadku:

- 1) utraty mieszkania będącego w zasobach miasta na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) zapewnienia lokalu zamiennego na czas przeprowadzenia niezbędnego remontu w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym w zasobach Miasta Leszna.

§9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miejskiej Leszna z dnia w sprawie określenia zasad podnajmu lokali mieszkalnych w Gminnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lesznie, w których Gmina Miasto Leszno jest partycypantem.

Zgodnie z przyjętą polityką mieszkaniową zawartą w uchwale Nr XLV/629/2018 Rady Miejskiej Leszna w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2018-2022, Miasto Leszno wykupiło partycypacje w budowie lokali mieszkalnych w Gminnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Miasto planuje zasiedlać te lokale osobami i rodzinami na zasadzie podnajmu, które zajmują w tej chwili lokale komunalne, a ich kondycja finansowa pozwala na płacenie czynszu według stawek ustalonych przez GTBS. W związku z powyższym konieczne jest określenie zasad naboru podnajemców tych lokali, w tym kryteriów pierwszeństwa, określenia wysokości dochodów uprawniających do złożenia wniosku, nadaniu odpowiedniej punktacji przy tworzeniu listy osób uprawnionych. Nad terminowością i poprawnością złożonych wniosków będzie czuwać komisja powołana przez Prezydenta Miasta, która nada odpowiednią punktację złożonym wnioskom i ustali kolejność przydziału lokali. Uchwała wprowadza również zasady podnajmu lokalu dla osób i rodzin, które będą zmuszone czasowo opuścić swój lokal ze względu na remont związany z planowaną rewitalizacją substancji mieszkaniowej miasta lub w przypadku utraty mieszkania z powodu klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru. Zapewnienie lokalu zamiennego leży po stronie gminy, w związku z powyższym zapisy uchwały umożliwiają natychmiastowe zasiedlenie będącego w dyspozycji miasta wolnego lokalu w sytuacji kryzysowej. Wprowadzane zasady naboru są zgodne z realizowaną polityką mieszkaniową miasta.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie ww. uchwały uważa się za uzasadnione.