

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE
z dniar.

**w sprawie wprowadzenia zmian w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jędrzejów.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /tj. Dz.U.2025 poz. 1153, poz. 1436/ oraz art.4 i art.21 ust. 1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego/ tj. Dz.U. 2023 poz. 725/ Rada Miejska w Jędrzejowie uchwala, co następuje:

§1

W uchwale Nr XXXIV/300/21 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 18 marca 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jędrzejów, wprowadza się następujące zmiany:

1. § 4 skreśla się;

2. w § 5 pkt 3 skreśla się;

3. § 6 ust. 2 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;”

„ 2) zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.”

4. §7 otrzymuje brzmienie:

„§7 Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na lokale w budynkach wybudowanych po 2000 roku uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji.”

5. w §9 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy;”

6. §11 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego można zawrzeć na kolejny okres z osobami, którym nie przedłużono najmu z powodu zadłużenia czynszowego, spowodowanego niezawinionym przez najemcę pogorszeniem jego sytuacji materialnej, a osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu i ustała przyczyna z powodu, której została rozwiązana umowa najmu (warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane

porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia) oraz po spełnieniu kryteriów określonych w § 9 ust. 1.”

7. dodaje się „Rozdział 4a Zasady stosowania obniżek czynszu w brzmieniu:

§ 11¹. 1 Obniżki czynszu stosuje się w przypadku osiągnięcia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie równym lub wyższym 3% wartości odtworzeniowej.

2. W stosunku do najemcy lokalu, na jego wniosek może zostać zastosowana obniżka stawki czynszu w następujących wysokościach:

- 20%, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 120% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym i 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

- 30%, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 60% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym i 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

3. Szczegółowe zasady udzielania obniżek określa ustawa.”

8. w §12 pkt 5 skreśla się;

9. § 13 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2.Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom wobec, których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, z uwzględnieniem art. 25d ustawy.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony ,nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy z możliwością przedłużenia na następny okres, na zasadach określonych w ustawie.”

10. §14 otrzymuje brzmienie:

„§14 Najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się o zamianę na inny, pozostający w tym zasobie:

1) lokal o większej powierzchni, jeśli w obecnym lokalu występuje nadmierne zagęszczenie tj. poniżej 7m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub poniżej 14m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym na jedną zamieszkałą osobę, a dochód na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w § 6 ust. 2 pkt .3 i §9 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały;

- 2) lokal o mniejszej powierzchni, gdy w zamian przekaże do dyspozycji gminy lokal o większej powierzchni;
- 3) lokal o korzystniejszych warunkach pod względem wielkości, kondygnacji, struktury lub wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej;
- 4) gdy obecnie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym w budynku, w którym lokale przeznaczono po opróżnieniu na najem socjalny."

11. § 16 otrzymuje brzmienie:

„§ 16 Warunkiem dokonania zamiany lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z najmu mieszkania z zastrzeżeniem §18 uchwały.”

12. Dodaje się §18¹ w brzmieniu:

„§ 18¹. 1 Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu z osobami zamieszkującymi w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy, na inny lokal z pominięciem zasad określonych w §6 ust. 2 pkt 2 i 3 lub §9 ust.1 pkt 2 i 3 uchwały z następujących przyczyn:

- w związku z realizacją inwestycji gminy na nieruchomości na której budynek jest zlokalizowany,
- budynek jest przeznaczony do rozbiórki lub remontu ze względu na zły stan techniczny,
- w przypadku, kiedy dalsza eksploatacja budynku nie ma ekonomicznego uzasadnienia.”

13. § 19 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) zgody na przetwarzanie danych osobowych”.

14. § 25 ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, które:

- 1) nie przedłożyły kompletu dokumentów umożliwiających aktualizację wniosku,
- 2) przestały spełniać przesłanki określone w obowiązującej uchwale.”

15. § 26 otrzymuje brzmienie:

„§ 26. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału roku za rok poprzedni.

2. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

1) ogólna liczba lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

2) liczba osób oczekujących na przydział lokalu,

3) liczba wniosków, które wpłynęły w danych roku kalendarzowym, z wyszczególnieniem:

a) liczby pozytywnie i negatywnie rozpatrzonych wniosków o przydział lokalu na czas nieokreślony,

b) liczby pozytywnie i negatywnie rozpatrzonych wniosków o najem socjalny lokalu,

c) liczby wniosków o zamianę lokalu.

4) liczba zawartych umów najmu na czas nieoznaczony w poprzednim roku kalendarzowym z uwzględnieniem: powierzchni lokalu, ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa, ewentualnego zastosowania zasady pierwszeństwa;

5) liczbę zawartych umów najmu socjalnego lokalu w poprzednim roku kalendarzowym z uwzględnieniem: powierzchni lokalu, ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa, ewentualnego zastosowania zasady pierwszeństwa.”

16. § 27 ust. 2 skreśla się;

17. w § 29 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając stosowny wniosek zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale”.

18. w §31 ust. 3 skreśla się;

19. Dodaje się „Rozdział 10¹ Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności” o treści:

„§31¹.1. Lokale wskazane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością uwzględniać będą rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, potwierdzonej stosownym dokumentem urzędowym, w szczególności w zakresie:

1) położenia lokalu w budynku;

2) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

2. Za zgodą wnioskodawcy może zostać wynajęty lokal nie spełniający wymogów, o których mowa w ust.1 z uwagi na brak dostępności takiego lokalu.”

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa.

§3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wacław Kędra

RADCA PRAWNY

mgr Wiesław Zagada

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały przez Radę Miejską w Jędrzejowie w sprawie wprowadzenia zmian w uchwale dotyczącej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jędrzejów wynika z konieczności dostosowania aktu prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2023 poz. 725).

W związku z tym niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jędrzejów, zgodnie z wymogami zawartymi art. 21 ust. 3 w/w ustawy.

SAMODZIELNE STANOWISKO
DO SPRAW LOKALOWYCH


mgr Karolina Iwańska