

Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin

z dnia 2015 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin**

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 150), art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r., 163 z późn. zm.) - Rada Miasta uchwała co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1

1. 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 2014 r., poz. 150);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Lublin - miasto na prawach powiatu;
- 4) Radzie Miasta - należy przez to rozumieć Radę Miasta Lublin;
- 5) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć pozostałe lokale, które nie są wynajmowane jako lokale socjalne lub zamienne;
- 6) SKM - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 2

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta są przeznaczane na:

- 1) lokale socjalne;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale mieszkalne;
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 uchwały wynajmowane są na rzecz członków wspólnoty samorządowej Miasta.

3. Zawarcie umów najmu lokali następuje na podstawie:

- 1) skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Prezydenta Miasta lub osoby przez niego upoważnione;
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu;

- 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.
4. Wnioski o najem lokalu przyjmuje wydział właściwy do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin.
5. Wyodrębnienia lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych z mieszkaniowego zasobu Miasta dokonuje Prezydent Miasta.
6. Stosownie do przewidywanych możliwości Miasta sporządza się:
 - 1) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta na podstawie § 3 ust. 1 i 2 oraz § 4 uchwały;
 - 2) wykaz wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta na podstawie § 3 ust. 1 i 2 oraz § 4 uchwały;
 - 3) wykaz zamian na podstawie § 6 ust. 7 uchwały.

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie
w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz
wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie
obniżek czynszu i warunki obniżania czynszu**

§ 3

1. Do najmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Do najmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Lokale przeznaczone do remontu mogą być wskazane osobom, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Obniżka stawki czynszu przysługuje najemcom, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
5. Warunki obniżania czynszu:
 - 1) na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu;
 - 2) obniżkę czynszu o 5 % udziela się najemcy, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa jest większy niż 60 % i mniejszy lub równy 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub większy niż 35 % i mniejszy lub równy 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;

- 3) obniżkę czynszu o 10 % udziela się najemcy, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa jest mniejszy lub równy 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub mniejszy lub równy 35 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4

1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

Opis	Punktacja	Uwagi
1) Powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego:		- w przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków bierze się pod uwagę lokal wskazany przez wnioskodawcę jako centrum życiowe rodziny
poniżej 3 m ²	10 pkt	- w przypadku pomieszczenia jednoizbowego powierzchnię mieszkalną oblicza się pomniejszając powierzchnię użytkową o 4 m ² na aneks kuchenny
3,00 m ² – 4,00 m ²	8 pkt	
4,01 m ² – 4,99 m ²	5 pkt	
2) Wyposażenie techniczne lokalu (za brak urządzeń w lokalu):		
gaz	1 pkt	
co	1 pkt	
łazienka	1 pkt	
wc		
- wc w budynku	2 pkt	
- wc poza budynkiem	3 pkt	
woda		
- woda w budynku	2 pkt	
- woda poza budynkiem	3 pkt	
3) Lokal lub budynek wyłączony z użytkowania	2 pkt	- <u>potwierdzenia złego stanu technicznego dokonuje Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (decyzja o wyłączeniu z użytkowania)</u>
4) Poddasze	2 pkt	
5) Suterena	4 pkt	
6) Wypowiedziana umowa najmu lokalu w trybie art. 11 ust. 5 ustawy	3 pkt	

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową określoną w ust. 1 oraz w § 5 ust. 4 uchwały.

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

§ 5

1. Do najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności uprawnieni są:
- 1) najemcy, którzy na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego zobowiązani zostali do opróżnienia dotychczas zajmowanych lokali;
 - 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas trwania remontu, nie dłuższy niż jeden rok. Na wniosek

najemcy dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu na czas nieoznaczony;

- 3) osoby, które utraciły mieszkanie z zasobu Miasta wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru bądź opróżniają zajmowane lokale w związku z modernizacją budynku, realizacją inwestycji miejskich lub realizacją zobowiązań Miasta wynikających z zawartych umów lub uchwał Rady Miasta;
 - 4) osoby, które przed orzeczeniem przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku posiadały uprawnienie do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy, lecz utraciły tytuł prawny do lokalu z innych przyczyn niż określone w art. 11 ust. 2 pkt. 4 ustawy i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 2 uchwały. Uprawnienie niniejsze nie dotyczy osób, którym wypowiedziano umowę najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt. 1 lub ust. 3 ustawy.
2. Do najmu lokalu mieszkalnego w pierwszej kolejności uprawnione są osoby, które spełniają jeden z poniższych warunków:
- 1) są repatriantami powracającymi do kraju na zaproszenie Miasta;
 - 2) zamieszkują na podstawie umowy najmu wywodzącej się z decyzji administracyjnej lub skierowania w lokalach znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób fizycznych zarządzających tymi budynkami, gdy powierzchnia lokalu przekracza co najmniej o 30% normatywy określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, spełniają kryteria określone w § 3 ust. 2 lub kryteria określone w § 3 ust. 3 uchwały i wystąpiły o lokal do remontu na podstawie § 14 uchwały oraz uzyskały pozytywną opinię SKM;
 - 3) posiadają status uchodźcy lub przyznaną ochronę uzupełniającą w Rzeczypospolitej Polskiej i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 2 uchwały;
 - 4) utraciły tytuł prawny do najmu lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy i nadal w nim zamieszkują a przesłanki wypowiedzenia umowy najmu lokalu ustały oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 2 uchwały. Decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu podejmuje Prezydent Miasta;
 - 5) **pozostali w lokalu po śmierci najemcy, jeżeli są jego powinowatymi w linii prostej lub osobami, dla których najemca był wstępnym i stanowił rodzinę zastępczą oraz stale zamieszkiwały w tym lokalu z najemcą do chwili jego śmierci, pod warunkiem spełniania kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 2 uchwały. Przepisu nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego**
3. Do najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności uprawnione są osoby, które:
- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych np. klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
 - 2) zajmują lokale lub budynki objęte wykwaterowaniami w związku z modernizacją budynku, realizacją inwestycji przez Miasto i uchwał Rady Miasta oraz zobowiązań Miasta wynikających z zawartych umów lub przeznaczone do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny;

3) utraciły tytuł prawny do najmu lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy i nadal w nim zamieszkują a przesłanki wypowiedzenia umowy najmu lokalu ustały oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 uchwały. Decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu podejmuje Prezydent Miasta.

4) **osoby zobowiązane do opróżnienia lokali socjalnych, które wymagają koniecznej naprawy na czas trwania remontu. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość pozostania we wskazanym lokalu socjalnym.**

5) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, a także osoby posiadające dziecko, które nie ukończyło 16 roku życia z orzeczeniem o niepełnosprawności i wymagające rehabilitacji potwierdzonej zaświadczeniem lekarza specjalisty oraz są osobami bezdomnymi i uzyskały pozytywną opinię SKM i akceptację Prezydenta Miasta.

4. W dalszej kolejności do najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego uprawnione są osoby, które spełniają niżej wymienione warunki, a łączna liczba uzyskanych punktów jest podstawą do ujęcia w wykazie, o którym mowa w §7 ust. 6 uchwały:

Warunki	Opis	Punkcja	Uwagi
1) <u>Okres ubiegania się o najem lokalu</u>	<u>Za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat</u>	<u>1 pkt</u>	W przypadku braku wystąpień wnioskodawcy przez okres co najmniej 5 lat odstępuje się od naliczania punktów. Punkty naliczane są od daty ponownego złożenia wniosku.
	<u>Każdy następny pełny rok po pełnych 5 latach</u>	<u>2 pkt</u>	
2) Stan zdrowia wnioskodawcy lub wspólnie zamieszkujących członków rodziny	Zły stan zdrowia osób zgłoszonych do wniosku:		
	Znaczny stopień niepełnosprawności (również osoba, która nie ukończyła 16 roku życia posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności)	7 pkt	
	Umiarkowany stopień niepełnosprawności	4 pkt	
	Lekki stopień niepełnosprawności	1 pkt	
	Zły stan zdrowia członków rodziny pozostających w lokalu:		
	Znaczny stopień niepełnosprawności (również osoba, która nie ukończyła 16 roku życia posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności)	2 pkt	
3) <u>Przebywanie osób</u>	<u>Samotne</u>	<u>12 pkt</u>	<u>Udokumentowanie pobytu w placówce</u>
	<u>Z dziećmi</u>	<u>15 pkt</u>	

<u>w schroniskach, noclegowniach, Domu Samotnej Matki, Ośrodka dla Ofiar Przemocy w Rodzinie:</u>			
4) Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania	Patologia	5 pkt	Udokumentowanie sytuacji patologicznych (wyroki sądowe, obdukcje, zaświadczenia lekarskie, zaświadczenia z Policji lub Straży Miejskiej, wywiady środowiskowe itp.)
5) Okres pobytu w placówkach, o których mowa w § 2 ust. 6 pkt 2 uchwały	Za każdy pełny rok przebywania w placówce (dotyczy również współmałżonka)	2 pkt	Dot. wychowanków, którzy złożyli wnioski przed ukończeniem 25 roku życia. Uwaga: dotyczy tworzenia wykazu, o którym mowa w § 2 ust. 6 pkt 2 uchwały. Punkty są naliczane do dnia osiągnięcia pełnoletności przez wychowanka.
6) Inne	Zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	2 pkt	Potwierdzenie wyrokiem rozwodowym lub o separacji i wywiadem środowiskowym.
	Rodzina wielodzietna:		Dot. dzieci w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się w wieku do 25 lat.
	3 dzieci	1 pkt	
	4 dzieci	2 pkt	
5 i więcej dzieci	3 pkt		

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

§ 6

1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta lub pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, a osobami zajmującymi lokale mieszkalne w innych zasobach.
3. Zamiana następuje na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu i wymaga zgody wynajmującego.
4. Na wniosek najemcy lokalu znajdującego się w zasobach Miasta można dokonać zamiany na lokal wolny, po spełnieniu jednego z warunków:
 - 1) najemca wystąpił o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni, co najmniej o jeden pokój mniej niż w dotychczas zajmowanym lokalu lub na lokal o powierzchni zgodnej z obowiązującymi normami metrażowymi dla lokalu zamiennego;
 - 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;
 - 3) najemca wystąpił o zamianę na lokal o równorzędnej powierzchni użytkowej położony na niższej kondygnacji lub o wyższym standardzie ze względu na warunki zdrowotne, potwierdzone stosownym orzeczeniem o niepełnosprawności i uzyskał pozytywną opinię SKM.

5. Na wniosek najemcy, można dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, gdy sytuacja zdrowotna najemcy (**potwierdzona orzeczeniem o niepełnosprawności**) uległa znacznemu pogorszeniu lub uległa znacznemu pogorszeniu sytuacja lokalowa rodziny najemcy albo przemawiają za tym względy społeczne.
6. **Do zamiany lokalu socjalnego na inny lokal socjalny oraz przedłużenia skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.**
7. Na wniosek najemcy, w celu poprawy warunków mieszkaniowych można dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z przewidywanymi możliwościami Miasta dotyczącymi dysponowania wolnymi lokalami sporządza się projekt wykazu zamian z określeniem każdorazowo minimalnej wymaganej liczby punktów kwalifikującej do ujęcia w projekcie wykazu.
- 1) warunkiem dokonania zamiany jest brak zaległości czynszowych;
 - 2) zamiana lokalu może nastąpić pod warunkiem właściwego użytkowania lokalu potwierdzonego przez administrację budynku;
 - 3) **wnioski o zamianę rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową.**

Warunki	Opis	Punktacja
1) Okres zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu	Powyżej 10 lat	6 pkt
	Od 5 do 10 lat	4 pkt
	Poniżej 5 lat	2 pkt
2) Brak zaległości czynszowych	W ostatnich 5 latach	6 pkt
	W ostatnich 4 latach	4 pkt
	W ostatnich 3 latach	3 pkt
3) Stan zdrowia najemców lub osób wspólnie zamieszkujących	Znaczny stopień niepełnosprawności (<u>również osoba, która nie ukończyła 16 roku życia posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności</u>)	7pkt
	Umiarkowany stopień niepełnosprawności	4 pkt
	Lekki stopień niepełnosprawności	1 pkt
<u>4) Warunki mieszkaniowe</u>	<u>Zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi:</u>	
	<u>Poniżej 5 m²</u>	10 pkt
	<u>Od 5 m² do 7 m²</u>	5 pkt
5) Standard lokalu	Lokal o obniżonym standardzie	10 pkt

- 4) sprawy osób zakwalifikowanych do zamiany podlegają opiniowaniu przez SKM.
 - 5) **Tryb rozpatrywania wniosków o zamianę lokalu na podstawie § 2 ust. 6 pkt 3 uchwały następuje w oparciu o przepisy § 7 ust. 1-3, 6, 8- 14 uchwały.**
8. Osoby, wobec których sąd nakazał opróżnienie lokalu znajdującego się w zasobach Miasta, o ile lokal nie został zajęty samowolnie, mogą dokonać zamiany kontrahenckiej na lokal:
- 1) o obniżonym standardzie,

- 2) pełnostandardowy o mniejszej powierzchni użytkowej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i akceptacji Prezydenta Miasta.
9. Warunkiem realizacji zamiany, o której mowa w ust. 8 jest spłata zadłużenia istniejącego na koncie lokalu.
10. Pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 7

1. W przypadku tworzenia wykazu, termin i miejsce składania wniosków o wynajem lokali ogłaszany jest w lokalnej prasie i siedzibie Urzędu po 15 grudnia danego roku.
2. Termin składania wniosków rozpoczyna się z dniem 2 stycznia a upływa **z ostatnim dniem lutego danego roku.**
3. W przypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się możliwość tworzenia wykazu w terminie innym niż określony w ust. 1 i 2.
4. Wnioski osób, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale podlegają ocenie zgodnie z § 4 ust. 1 oraz § 5 ust. 4 uchwały.
5. Od liczby punktów uzyskanych w ust. 4 odejmuje się 20 punktów w przypadku dewastacji lokalu, 20 punktów za zakłócanie porządku domowego, 20 punktów w przypadku samowolnego zajęcia lokalu.
6. Zgodnie z przewidywanymi możliwościami Miasta dotyczącymi dysponowania wolnymi lokalami każdorazowo określana będzie minimalna wymagana liczba punktów kwalifikująca osoby do ujęcia w projekcie wykazu.
7. Sprawy osób ujętych w projekcie wykazu przedstawiane są SKM **do zaopiniowania** i podlegają kontroli polegającej na przeprowadzeniu wizji lokalowej przez zespoły wizytujące Komisji.
8. Zaopiniowany przez SKM projekt wykazu zostaje przedstawiony Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.
9. Projekt wykazu zatwierdzony przez Prezydenta Miasta podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta. Informację o wywieszeniu projektu wykazu i terminie składania zastrzeżeń zamieszcza się w lokalnej prasie.
10. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, projekt wykazu zostaje przedstawiony Prezydentowi Miasta do ostatecznego zatwierdzenia. **Wykaz ostateczny podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta przez okres 30 dni.**
11. Skreślenie z wykazu następuje w przypadku:
 - 1) nieuzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu;
 - 2) złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą;
 - 3) nieprzystąpienia do zawarcia umowy najmu lokalu bez uzasadnionej przyczyny w terminie **określonym w skierowaniu;**
 - 4) samowolnego zajęcia lokalu.

12. Osoba skreślona z wykazu może ponownie wystąpić o wynajem lokalu, ale wniosek będzie rozpatrywany zgodnie z kolejnością wynikającą z daty jego ponownego złożenia.
13. Osoby objęte wykazem ostatecznym uprawnione są do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.
14. Realizacja wykazów ostatecznych następuje w miarę dysponowania przez Miasto wolnymi lokalami.
15. Wnioskodawcy objęci wykazem ostatecznym przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania spełniania kryterium dochodowego z okresu **3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji o wysokości dochodów.**
16. Przy realizacji wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu przyjmuje się zasadę, że rodzaj wskazanego do najmu lokalu uzależniony jest od wysokości uzyskiwanych dochodów zgodnie z § 3 ust. 1 i ust. 2 uchwały.

§ 8

1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych w przypadkach określonych niniejszą uchwałą powoływana jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisję powołuje Rada Miasta na wniosek Prezydenta Miasta spośród osób delegowanych przez:
 - właściwe Komisje Rady Miasta,
 - Dom Dziecka im. Janusza Korczaka w Lublinie,
 - Dom Dziecka im. Ewy Szelburg - Zarembiny,
 - Zespół Placówek Opiekuńczo -Wychowawczych „Pogodny Dom”,
 - Stowarzyszenie SOS Dom Młodzieży w Lublinie,
 - Polskie Towarzystwo Walki z Kalectwem Oddział w Lublinie,
 - I Zespół Kuratorskiej Służby Sądowej do Wykonywania Orzeczeń w Sprawach Karnych Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie,
 - Zarząd Regionu Środkowowschodniego NSZZ „Solidarność”,
 - Radę Powiatową OPZZ Powiatu Grodzkiego i Ziemskiego,
 - Polski Czerwony Krzyż w Lublinie,
 - Polski Komitet Pomocy Społecznej w Lublinie,
 - Caritas Archidiecezji Lubelskiej,
 - Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie,
 - Związek Nauczycielstwa Polskiego Zarząd Oddziału w Lublinie.
3. Przewodniczący Rady Miasta występuje do właściwych Komisji Rady Miasta, organizacji i instytucji wymienionych w ust. 2 o wytypowanie przedstawicieli do składu Komisji.
4. Członkami Komisji nie mogą być osoby osobiście zainteresowane wynajmem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta.

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

§ 9

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę zarządca wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.
2. Osoby, które pozostały w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zarządca wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.
3. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie odnosi skutku, zarządca występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10

Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² wynajmowane są jako lokale zamienne, lokale mieszkalne oraz lokale socjalne.

Najem lokali niesamodzielnych

§ 11

1. Najemca lokalu zajmowanego niesamodzielnie ma pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu opróżnionej części tego lokalu pod warunkiem, że łączna powierzchnia pokoi nie przekroczy normatywów określonych w ustawie dla lokalu zamiennego.
2. Jeżeli najemca nie wyraża zgody na najem opróżnionej części lokalu lub nie jest spełniony warunek określony w ust. 1, istnieje możliwość wskazania mu lokalu zamiennego.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy

§ 12

1. W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem Miasta, ze względu na charakter wykonywanej pracy mogą być zawierane umowy najmu lokali na czas trwania stosunku pracy.
2. Wnioski o wynajem lokalu, o którym mowa w ust. 1 wraz z opinią pracodawcy lub przyszłego pracodawcy składa się Prezydentowi Miasta.
3. Każdorazowego wydzielenia lokali na czas trwania stosunku pracy dokonuje Rada Miasta.
4. Wobec wnioskodawców występujących o najem lokalu, o którym mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

§ 13

1. W budynkach Miasta Lublin użytkowanych przez przedszkola, szkoły i placówki może być wydzielona część lokali z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.
2. Wolne lokale mogą być wynajmowane nauczycielom i pracownikom przedszkoli, szkół i placówek.
3. Informacje o wolnych lokalach przekazuje do przedszkoli, szkół i placówek prowadzonych przez Miasto wydział właściwy do spraw oświaty Urzędu Miasta Lublin.
4. Wnioski o wynajem lokali przyjmuje wydział, o którym mowa w ust. 3.

5. Do najmu lokalu mogą być zakwalifikowane osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 3 uchwały.
6. Powierzchnia lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć normatywów określonych dla lokalu zamiennego.
7. Wnioski osób, które ubiegają się o przyznanie lokalu podlegają ocenie zgodnie z § 4 ust. 1 oraz § 5 ust. 4 uchwały.
8. Wnioski o wynajem lokalu rozpatrywane będą przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Prezydenta Miasta.
9. Skład, zadania i tryb pracy Komisji Mieszkaniowej określa każdorazowo, odrębnym zarządzeniem, Prezydent Miasta.
10. Opinia Komisji Mieszkaniowej, zatwierdzona przez Prezydenta Miasta stanowi podstawę do wydania przez właściwy wydział do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta skierowania do zawarcia przez dyrektora wydziału, o którym mowa w ust. 3 oraz dyrektora przedszkola, szkoły lub placówki umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Najem lokali przeznaczonych do remontu

§ 14

1. Lokale przeznaczone do remontu, na podstawie umowy zawartej z zarządcą mogą być wskazane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a ich dochód nie przekracza wysokości określonych w § 3 ust. 3 uchwały.
2. Powierzchnia mieszkalna lokalu do remontu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć normatywów określonych dla lokalu zamiennego.
3. Wnioski o wskazanie lokalu mieszkalnego do remontu podlegają opiniowaniu przez SKM.

Mieszkania chronione

§ 15

W związku z realizacją zadań określonych w przepisach o pomocy społecznej lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na mieszkania chronione. Ich wyodrębnienia z mieszkaniowego zasobu Miasta dokonuje Prezydent Miasta.

Najem lokali przeznaczonych na pracownie twórców i tryb powołania komisji ds. opiniowania wniosków i typowania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokali przeznaczonych na pracownie twórców

§ 16

1. Z zasobu mieszkaniowego Miasta może być wydzielona część lokali z przeznaczeniem na wynajem jako pracownie twórców.
2. Wyodrębnienia pracowni twórców z mieszkaniowego zasobu Miasta dokonuje Prezydent Miasta.
3. Lokale o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane na rzecz twórców w rozumieniu art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631 z późn. zm.), zamieszkujących na terenie Miasta, legitymujących się dorobkiem

artystycznym, osiągnięciami twórczymi i związanymi działalnością artystyczną z Lublinem.

4. Wnioski o wynajem pracowni twórców podlegają opiniowaniu przez Komisję ds. opiniowania wniosków i typowania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokali przeznaczonych na pracownie twórców.
5. Komisję, o której mowa w ust. 4 powołuje na czteroletnią kadencję Rada Miasta na wniosek Prezydenta Miasta spośród osób delegowanych przez:
 - Związek Polskich Artystów Plastyków Oddział Lublin,
 - Związek Artystów Scen Polskich Oddział Lublin,
 - Stowarzyszenie Polskich Artystów Muzyków Oddział Lublin,
 - Stowarzyszenie Pisarzy Polskich Oddział Lublin,
 - wydział właściwy ds. kultury Urzędu Miasta Lublin,
 - wydział właściwy ds. mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin.
6. Członkami Komisji nie mogą być osoby osobiście zainteresowane wynajmem pracowni twórcy.

Przepisy końcowe

§ 17

1. Realizacja ostatecznych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, wykazów zamian lokali oraz realizacja spraw osób zakwalifikowanych do zamiany lokali sporządzonych według dotychczas obowiązujących przepisów odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.
2. **Realizacja rozpoczętych i niezakończonych spraw osób o dochodach określonych w § 3 ust. 2 uchwały, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego i oczekujących na lokal do remontu następuje na zasadzie porozumienia stron na podstawie § 14 ust. 1 i 2 uchwały.**

§ 18

Informację o realizacji uchwały Prezydent Miasta przedkłada corocznie Radzie Miasta w okresie 3 miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 20

Tracą moc uchwała Nr 462/XXI/2012 z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin i uchwała Nr 622/XXV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 16 listopada 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 462/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

UZASADNIENIE

do Projektu Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin

Uchwała Nr 462/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin, po upływie prawie trzyletniego okresu obowiązywania nasuwa konieczność wprowadzenia zmian wynikających z praktyki jej stosowania.

Zmiana terminu przyjmowania wniosków o przyznanie mieszkania w przypadku tworzenia wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego znacznie przyspieszy ich opracowywanie oraz umożliwi Społecznej Komisji Mieszkaniowej dokonanie wizji lokalowych rodzin ujętych w projektach wykazów przed okresem wakacyjnym w którym często z powodu nieobecności wnioskodawców Komisja nie miała możliwości przeprowadzenia kontroli zgłoszonych warunków mieszkaniowych.

Skrócenie do 3 miesięcy okresu ponownego udokumentowania spełniania kryterium dochodowego przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu przez rodziny ujęte w wykazach ostatecznych przyspieszy gromadzenie przez wnioskodawców niezbędnych dokumentów oraz szybsze zasiedlenie przez nich gotowych mieszkań.

Wprowadzenie w pierwszeństwie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy tzn. powinowatych w linii prostej (synowa, zięć, teściowie) oraz wnuków dla których dziadkowie stanowili rodzinę zastępczą, podyktowane zostało względami społecznymi i etycznymi, albowiem wynika to z faktu wieloletniego wspólnego zamieszkiwania z najemcą, prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego oraz związków pokrewieństwa.

Celem pozostałych zmian jest doprecyzowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin.

Biorąc pod uwagę istotne znaczenie powyższych zmian przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.