

POMOC MIESZKANIOWA Z ZASOBÓW KOMUNALNYCH

Fundacja TAURUS



Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina wykonuje ww. zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Mieszkaniowy zasób gminy to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach

W związku z tym, że liczba lokali jest ograniczona, nałożenie na gminę obowiązków związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej nie jest równoznaczne z przyznaniem każdej osobie spełniającej ustawowe kryteria rozszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnych zasobów mieszkaniowych.

Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jest to akt prawa miejscowego.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Mogą one wynikać z powierzchni użytkowej, jaka w zajmowanym przez wnioskodawcę lokalu przysługuje na jednego członka gospodarstwa domowego, lub złego stanu technicznego lokalu czy braków w jego wyposażeniu;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu. Powszechną praktyką jest tzw. system punktowy – wnioskodawca otrzymuje dodatkowe punkty, pozwalające na zajęcie wyższej lokaty na liście mieszkaniowej, np. z powodu wieku, niepełnosprawności, czy bycia wychowankiem domu dziecka;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa wniosek o zawarcie umowy najmu oraz deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji gmina może wezwać osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji.

Nieudostępnienie takich dokumentów lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu lokalu.

Umowy najmu lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy zawierane są na czas nieoznaczony, nie dotyczy to najmu lokalu socjalnego.

Zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego

Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, w stosunku do której sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o uprawnieniu do zawarcia takiej umowy albo z osobą spełniającą kryteria braku tytułu prawnego do lokalu i szczególnie niskich dochodów (dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy).

Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. Wymóg ten dotyczy zarówno lokali przyznanych na mocy wyroku sądowego, jak i lokali przyznanych ze względu na szczególnie niskie dochody i brak tytułu do lokalu.

Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Przedłużenie może nastąpić tylko na czas oznaczony.

Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Gmina może wypowiedzieć najemcy umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

Zapewnianie lokali zamiennych

Lokal zamienny to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony

lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni. Obowiązek zapewnienia lokali zamiennych przez gminę może dotyczyć sytuacji, w których lokal należący do gminnego zasobu mieszkaniowego podlega opróżnieniu z powodu konieczności przeprowadzenia remontu.

Zapewnianie tymczasowych pomieszczeń

Tymczasowe pomieszczenie to pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, posiadające niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

- 1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- 2) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego;
- 3) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia;
- 4) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu;
- 5) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Więcej informacji na stronie: www.poradyprawne-taurus.pl

Informator został przygotowany w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w Poznaniu w 2023r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*