

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU

z dnia

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Złoty Stok**

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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) w związku z art. 4 i 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Złotym Stoku uchwała, co następuje:

Rozdział 1**Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok oraz określa tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

§ 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;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Złoty Stok;
- 4) **lokalu**- należy przez to rozumieć lokal według definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 5) **miejsowości pobliskiej** - należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu ząbkowickiego lub powiatu graniczącego z Gminą Złoty Stok
- 6) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 7) **członku wspólnoty mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Złoty Stok z zamiarem stałego pobytu (koncentrujące na tym terenie swoje interesy życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe);
- 8) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie Gminy składającą pisemny wniosek;
- 9) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133) dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do

RADCA PRAWNY

Liliana Woźny

wspólnego zamieszkania, wskazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;

- 10) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 11) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 12) **osobie niepełnosprawnej**- należy przez to rozumieć osobę, której stała lub długotrwała naruszona sprawność organizmu powoduje trawą lub okresową niezdolność wypełniania ról społecznych, w szczególności niezdolność do pracy;
- 13) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę niezamieszkałą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 14) **Spółecznej Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć ciało doradcze i opiniodawcze powołane przez Burmistrza Złotego Stoku, który określa jej skład osobowy i zakres działania;
- 15) **wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej** – ciężka, przewlekła choroba wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania lub brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu stwierdzony na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 16) **osobie opuszczającej placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą** – należy przez to rozumieć osobę, która w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku opuściła placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą znajdującą się na terenie Gminy oraz osobę, która w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku opuściła placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w tych placówkach była Gmina, pod warunkiem potwierdzenia przez odpowiedniego kierownika powiatowego centrum pomocy rodzinie, że osoby te opuszczają daną placówkę.

§ 3. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą zostać osoby, które zamieszkują na terenie Gminy, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział 2

Zasady ogólne

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Złoty Stok przeznaczone są na wynajem na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dzielą się na:

- wynajmowane na czas nieokreślony- najem mieszkalny art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- wynajmowane na czas określony- najem socjalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a,
- lokale zamienne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6,
- lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

3. Do wynajęcia przeznaczone są lokale mieszkalne:

- 1) zdatne do zasiedlenia,
- 2) niezdatne do zasiedlenia tzn. takie, które nie zostały ujęte w planach remontowych jednostki administrującej, które zostaną za zgodą najemcy wyremontowane na jego koszt.

4. Mieszkaniowym zasobem Gminy administruje, jako zarządca, podmiot wskazany przez Gminę.

Rozdział 3

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

§ 5.1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach domowym jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych wieloosobowych.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. O obniżenie czynszu mogą się ubiegać najemcy, którzy osiągają dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nieprzekraczający 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowej i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 25% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest wyższy niż 50% kwoty uprawnionej do ubiegania się o obniżkę.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który:
 - a) posiada powierzchnię pokoi mniejszą niż 5 m² na jednego mieszkańca,
 - b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
 - c) nie spełnia warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (wg decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego),
 - d) w związku z niepełnosprawnością, potwierdzoną orzeczeniem lekarskim,
- 2) utratę lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

2. W przypadku małżonków lub innych osób starających się wspólnie o wynajem lokalu, mających różne miejsca zamieszkania, wymóg dotyczący powierzchni musi być spełniony w obu lokalach, przy czym zaludnienie w obu lokalach oblicza się przy założeniu, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie.

Rozdział 5

Najem socjalny lokalu

§ 7.1. Do najmu socjalnego przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, o powierzchni nie mniejszej niż określona przepisami ustawy, o obniżonym standardzie.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony do 1 roku z możliwością przedłużenia jej na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia kryterium dochodowe określone w § 5 ust. 2 oraz nie zalega z zapłatą czynszu.

3. Jeżeli najemca utracił prawo do przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w § 5 ust. 2, Burmistrz Złotego Stoku, na wniosek najemcy, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 1.

4. Dotychczasową umowę najmu lokalu, na zasadach porozumienia stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego w przypadku osiągnięcia przez najemcę kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 2.

Rozdział 6

Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 8.1. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego są wynajmowane na okres do 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na okres następny.

2. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego nie zalega z płatnością czynszu i nie narusza zasad regulaminu porządku domowego Burmistrz Złotego Stoku na wniosek najemcy może przekwalifikować zajmowane pomieszczenie tymczasowe na lokal mieszkalny lub najem socjalny lokalu i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu pod warunkiem spełnienia zasad określonych w § 5 ust. 1 lub ust. 2.

Rozdział 7

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

§ 9.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone w § 5 ust. 1 oraz spełniają jeden z warunków kwalifikujących do ich poprawy;

2) są repatriantem w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone w § 5 ust. 2 oraz spełniają jeden z warunków kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) nabyły prawo najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 3) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 8

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

§ 10.1. Z zastrzeżeniem ust. 2, za zgodą Burmistrza Złotego Stoku, na pisemny wniosek najemców, dopuszczalne są zamiany wzajemne:

- 1) lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy najemcami tych lokali;
- 2) lokali wynajętych na czas nieoznaczony i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami tych lokali.

2. Niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust. 1:

- 1) jeżeli w ich wyniku którykolwiek z najemców zamienianych lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszka w warunkach kwalifikujących do poprawy, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) gdy którykolwiek z wnioskujących o zamianę najemców lokali zalega z zapłatą czynszu, chyba, że osoby te mają zawartą z jednostką administrującą ugodę ustalającą sposób i termin spłaty zaległości i w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę wywiązywały się z zobowiązań wynikających z tej ugody.

§ 11.1. Gmina może zaproponować najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni mieszkalnej znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe zamianę na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni.

2. Dopuszcza się zamiany wolnego lokalu pozostającego w dyspozycji Gminy z najemcą lokalu wynajętego na czas nieokreślony z zastrzeżeniem § 10 ust. 2.

3. Przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję Gmina może zaproponować byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszu najem socjalny innego lokalu.

Rozdział 9

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

§ 12.1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy składa stosowny wniosek.

2. Wzór wniosku określa Burmistrz Złotego Stoku.

3. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Burmistrz Złotego Stoku zwołuje posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej na koniec każdego kwartału.

4. Wnioski, o których mowa w ust. 1 rozpatrywane są przez Burmistrza Złotego Stoku po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może nie uwzględniać wniosków osób, które w poprzednich latach były najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok, a umowa z nimi została rozwiązana lub nie przedłużona na następny okres z co najmniej jednego z następujących powodów:

- niszczenia i dewastacji najmowanego lokalu,
- rażącego naruszenia regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
- niezamieszkiwania w lokalu,
- posiadania zadłużenia względem Gminy Złoty Stok.

§ 13.1. Pozytywnie rozpatrzone wnioski umieszcza się na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) uprawnionych do ubiegania się o najem socjalny lokalu.

2. Burmistrz Złotego Stoku zatwierdza i aktualizuje listy, o których mowa w ust 1 pkt 1 i 2.

3. Zatwierdzone listy uprawnionych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w sposób zwyczajowo przyjęty.

4. Listy aktualizowane są na bieżąco po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Pozytywnie rozpatrzone wnioski podlegają corocznej aktualizacji.

6. Z list, o których mowa w § 13 ust. 1 skreśla się osoby:

- 1) które przyjęły propozycję przydziału lokalu;

- 2) które na wezwanie, we wskazanym terminie, nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku;
- 3) które w wyniku aktualizacji wniosku nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 1 i ust. 2.

§ 14.1. Burmistrz Złotego Stoku wskazuje osoby do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu.

2. Propozycje lokali do wynajęcia na czas nieokreślony oraz najmu socjalnego lokalu przedkładane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycje, o której mowa w ust. 2, obowiązany jest poinformować pisemnie o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

4. Wnioskodawca, który przyjął propozycję, o której mowa w ust. 2 zobowiązany jest do zaktualizowania danych zawartych we wniosku poprzez złożenie odpowiedniego formularza aktualizacyjnego wraz z załącznikami.

Rozdział 10

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

§ 15. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę (rozwiązanie umowy najmu), która nie uzyskała tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nawiązuje się:

1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony a wnioskodawca:

a) zamieszkiwał w lokalu przez co najmniej 5 lata;

b) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

2) umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli lokal był objęty najmem socjalnym, a wnioskodawca spełnia warunki określone w pkt 1.

§ 16.1. Zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w § 15 możliwe jest po uprzedniej całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy lub zawarciu ugody na spłatę należności w ratach.

2. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie spełniają warunków zawartych w § 15 obowiązane są w terminie wskazanym przez jednostkę administracyjną opróżnić lokal.

Rozdział 11

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu

§ 17.1. Burmistrz Złotego Stoku może złożyć osobie umieszczonej na liście osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego propozycję przydziału lokalu do remontu.

2. Wykonanie remontu odbywa się w sposób i na zasadach określonych odrębną umową, która zawierana jest na okres 3 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na kolejne 2 miesiące.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2, oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu, powinna w szczególności określać:

- 1) zakres remontu;
- 2) wysokość kosztów remontu;
- 3) termin wykonania remontu i termin zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 4) warunki i sposób rozliczenia stron po zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z poniesionych przez wnioskodawcę kosztów remontu.

4. Po bezusterkowym odbiorze robót zostaje zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony.

Rozdział 12

Przepisy szczególne

§ 18.1. Po złożeniu przez Gminę oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości z tytułu nieopłacania czynszu najmu, Gmina może wycofać swoje oświadczenie jedynie w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań wobec wynajmującego.

2. Na wniosek osoby zamieszkującej w lokalu, po rozwiązaniu umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, zawiera się nową umowę najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal lub lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu przez co najmniej 2 lata;
- 2) osoba ta uregulowała wszystkie zaległości.

3. Z osobą spełniającą warunki zawarte w ust. 2 nawiązuje się umowę najmu lokalu mieszkalnego lub umowę najmu socjalnego lokalu po spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 5 ust 1 lub 2.

§ 19. Gmina, nie częściej niż co 3 lata, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 20. Realizacja wynajmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali jest uzależniona od możliwości Gminy.

Rozdział 13

Postanowienia końcowe

§ 21. Wnioski złożone przed wejściem niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie jej przepisów.

§ 22. Traci moc uchwała nr XLIV/282/2018 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

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

UZASADNIENIE

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady te określają w szczególności 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.