

Projekt nr9

z dnia 24 maja 2019 r.

Zatwierdzony przez Burmistrza Stronia Śląskiego

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 31 maja 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Stronie Śląskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym gminy i stanowiących jej własność, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Stronie Śląskie,
- 3) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Stroniu Śląskim,
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Stronia Śląskiego,
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS,
- 6) członkach wspólnoty samorządowej gminy – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na pobyt stały i prowadzące gospodarstwo domowe na terenie gminy (udokumentowany poprzez zameldowanie lub zatrudnienie w granicach administracyjnych gminy),
- 7) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Stronia Śląskiego,
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego,
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal lub wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania wywodzą z praw tej osoby,
- 10) mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Stronie Śląskie.
- 11) najem socjalny lokalu – należy przez to rozumieć lokal wg definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 12) lokalu - należy przez to rozumieć lokal wg definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 13) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego,

- 14) liście oczekujących – należy przez to rozumieć listę oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek o przydział lokalu i spełniają warunki w § 6,
- 15) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2017 – 2021, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Stronia Śląskiego.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, o średnim miesięcznym dochodzie za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypadającym na osobę.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas określony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, o średnim miesięcznym dochodzie za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypadającym na osobę.

3. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w przypadku gdy dochód przypadający średnio na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym – co skutkuje obniżeniem czynszu o 10%,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – co skutkuje obniżeniem czynszu o 10%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy to w szczególności:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który:
 - a) posiada powierzchnię mniejszą niż 5m² 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 wnioskodawcy, powodującą utrudnienia w poruszaniu się,
- 2) utrata lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu na czas nieokreślony i najmu socjalnego lokalu.

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy przysługuje osobom, które:

- 1) uzyskały dochód w wysokości nieprzekraczającej wyszczególnionego w § 3,
- 2) zamieszkują w trudnych warunkach, określonych w szczególności w § 4,
- 3) posiadają stan majątkowy niewystarczający na poprawę warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu,
- 4) należycie wywiązują się ze zobowiązań finansowych wobec Gminy,

- 5) zamieszkują na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż pięć lat,
- 6) rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w Gminie,
- 7) mają zasądzony wyrok nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu,
- 8) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 9) utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego – klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 10) opuszczają rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą,

2. Nowa umowa najmu lokalu z osobą, będącą już najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, może być zawarta:

- 1) jeśli osoba ta nie dopuściła się aktu wandalizmu w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 2) wywiązywała się ze swoich zobowiązań finansowych wobec Gminy, wynikających z dotychczasowej umowy.

Rozdział 5. Najem socjalny lokalu.

§ 6. 1. Do najmu socjalnego przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal może mieć obniżony standard.

2. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o obniżonym standardzie – odzyskane od lokatorów mogą zostać przeznaczone do najmu socjalnego.

3. Dotychczasową umowę najmu lokalu, na zasadzie porozumienia stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego w przypadku gdy:

- 1) w czasie trwania umowy najmu ulegnie zmniejszeniu dochód i w związku z tym najemca znajdzie się w niedostatku,
- 2) nastąpi konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego wskazującego najem socjalny lokalu, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu.

4. Przekwalifikowanie lokalu podlega decyzji Burmistrza.

Rozdział 6. Warunki jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych.

§ 7. 1. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne - poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku, w którym zamontowana jest pochylnia dla osób niepełnosprawnych i winda osobowa.

2. Otwory drzwiowe w lokalu powinny być dostosowane szerokością do bezkolizyjnego poruszania się.
3. Pomieszczenia sanitarne oraz ich wyposażenie powinno być odpowiednio dostosowane.

Rozdział 7. Kaucja zabezpieczająca.

§ 8. Zawarcie umów najmu na lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach oddanych do użytku po kapitalnym remoncie, modernizacji lub przebudowie oraz nowo wybudowanych uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

Rozdział 8.

Warunki dokonywania zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami może zostać dokonana:

- 1) w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) pomiędzy lokalami będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu,

2. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy pisemną zgodę wyraża Burmistrz,

3. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu pisemną zgodę wyrażają właściciele lokali.

4. Zamiany dokonuje się na pisemny wniosek najemcy oraz stale i wspólnie zamieszkujących z nim pełnoletnich osób.

5. Wrunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest przedłożenie stosownych dokumentów oraz spełnienie łącznie n/w warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych, za odpady komunalne i media,
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, podlegającego zamianie,
- 3) nie posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż podlegający zamianie,
- 4) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

6. Zamiana lokali nie może pogarszać warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia łączna izb mieszkalnych w lokalu, przypadająca na jedną osobę nie może być mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym, 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

7. Zamiana lokali nie będzie możliwa w przypadku gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej izb mieszkalnych lub zamiana może zagrozić interesowi Gminy.

8. Najemcy posiadający utrudniony dostęp do zajmowanych lokali z powodów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

Rozdział 9.

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptacje lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 10. Mieszkaniowy zasób Gminy może być zwiększony poprzez dokonywanie na koszt własny osób fizycznych adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, położonych w budynkach stanowiących własność Gminy, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego lokalu.

§ 11. Adaptacja, o której mowa w § 10 polega na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach mieszkalnych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 12. Obiekty i lokale przewidziane do adaptacji typuje Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 13. Informacje o obiektach i lokalach, o których mowa w § 12 przeznaczonych do adaptacji na koszt własny osób fizycznych podawane będą do publicznej wiadomości poprzez informację umieszczaną na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie i na stronie internetowej.

§ 14. Załatwianie spraw dotyczących zawarcia umów najmu o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu przeznaczonego do adaptacji musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

§ 15. Osoby, którym udostępniony zostanie obiekt budowlany lub lokal do adaptacji lub remontu zostaną wyłonieni na podstawie przetargu. Regulamin przetargu ustala każdorazowo Burmistrz.

§ 16. Osoba wyłoniona w przetargu na podstawie uzyskanych wymaganych ekspertyz i projektu technicznego zawiera z Gminą, reprezentowaną przez Burmistrza umowę o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji lub remontu.

§ 17. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji lub remontu, a także wzajemne obowiązki inwestora, zarządcy i Gminy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 18. Po zakończeniu robót budowlano-adaptacyjnych i oddaniu lokalu do użytkowania osoba, z którą zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu, uprawniona jest do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 10.

Zasady oddania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż i przekraczającej 80 m².

§ 19. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż i przekraczającej 80 m² mogą być:

1. Oddane w najem zgodnie z zasadami określonymi w § 5 niniejszej uchwały, jeśli jest to uzasadnione liczebnością rodziny wnioskodawcy,

2. Sprzedawane w formie przetargu publicznego, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji.

2. Oddane w najem za czynsz wolny.

3. Oddane w najem jako lokale zamienne.

Rozdział 11.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieokreślony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 20. 1. Gmina gospodaruje zasobem mieszkaniowym w sposób jawny.

2. Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności oraz zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym podlegają kontroli społecznej.

3. Sprawa dotycząca najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, rozpoczyna się od złożenia w Urzędzie przez osobę zainteresowaną wniosku o przydział. Wzór wniosku określa Burmistrz.

4. Wniosek zostanie rozpatrzony w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Wniosek po zweryfikowaniu pod względem formalnym, zostanie przekazany komisji celem zaopiniowania.

6. Regulamin i zakres prac komisji określa Burmistrz.

Rozdział 12.

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

§ 21. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 10 ostatnich lat i spełniają łącznie następujące warunki

1) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe, za media i odpady komunalne i nie posiadają zadłużeń z tego tytułu, przy czym warunek uważa się za spełniony, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia.

2) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym,

3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terytorium Polski.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci i nie spełniające warunków określonych w § 21 ust. 1, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. W przypadku gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 2 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania.

Rozdział 13. Lokale zamienne

§ 22. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zmiennych w następujących przypadkach:

1. Najemca zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki,

2. Najemca zamieszkiwał w budynku lub lokalu, które zostały zniszczone w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej i innych zdarzeń losowych. W tym przypadku zawarcie umowy następuje poza kolejnością.

Rozdział 14. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 23. 1. Społeczną komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska Stronia Śląskiego na wniosek Burmistrza w składzie nie większym niż 6 osób.

2. Komisja działa na podstawie ustalonego regulaminu.

§ 24. Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa:

- opiniuje wnioski o najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, zamiennych,

- opiniuje projekty rocznych wykazów osób uprawnionych do najmu lokali.

2. Wzór wniosku o najem socjalny lokalu, najem lokalu zamiennego lub mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy określa Burmistrz.

3. Wzór Karty Kryteriów określa Burmistrz.

4. Przewodniczący zwołuje posiedzenie członków komisji w miarę posiadanych przez gminę wolnych lokali mieszkalnych, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego lub zamiennych.

5. Przy opiniowaniu wniosków komisja kieruje się Kartą Kryteriów stanowiącą załącznik do niniejszego regulaminu, sporządzoną na podstawie złożonych wniosków.

6. Wniosków nieprawidłowo wypełnionych, zawierających braki w informacjach pozwalających na prawidłowe wypełnienie Karty Kryteriów, komisja nie będzie rozpatrywać.

7. Komisja po przeanalizowaniu wszystkich aktualnych Kart Kryteriów sporządza protokół z posiedzenia oraz listę imienną wnioskodawców kwalifikujących się do najmu socjalnego lokali, najmu lokali mieszkalnych lub zamiennych z mieszkaniowego zasobu gminy. Listę wraz z protokołem, komisja w terminie do 7 dni, licząc od daty sporządzenia przekazuje Burmistrzowi do zatwierdzenia.

Rozdział 15. Przepisy końcowe

§ 25. 1. Najemca nie może posiadać równocześnie prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, jeżeli jednym z nich jest lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. w przypadku określonym w ust. 1 niniejszego § zobowiązuje się najemcę do określenia w terminie do 30 dni licząc od daty wezwania, w którym lokalu będzie zamieszkiwał.

§ 26. 1. Burmistrz po zasięgnięciu opinii komisji może w szczególnie uzasadnionych przypadkach wskazać osobę do zawarcia umowy najmu z pominięciem wykazu bez konieczności przestrzegania kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jeżeli osoba ta: 1.1. utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego, 1.2. uzasadnione jest to interesem społeczności lokalnej.

§ 27. Wynajmujący zobowiązany jest zawrzeć umowę najmu z osobą, która przed wejściem w życie niniejszej uchwały uzyskała pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 28. Traci moc uchwała nr XXXV/313/05 Rady miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

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

Uzasadnienie

W związku ze zmianą przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1234 ze zm.), które weszły w życie w dniu 21 czerwca 2019 r., nastąpiła konieczność podjęcia nowej uchwały określającej zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Do zadań własnych gminy należy między innymi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w tym celu został przygotowany projekt niniejszej uchwały.

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest konieczne i uzasadnione.