

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2019 r. poz. 1182) Rada Miejska w Ziębicach uchwala, 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 Ziębice;
3. Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Ziębic;
4. zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
5. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS;
6. członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na pobyt stały i prowadzące gospodarstwo domowe na terenie Gminy;
7. dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego;
8. najem socjalny lokalu – należy przez to rozumieć lokal wg definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
9. lokalu – należy przez to rozumieć lokal wg definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
10. wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu, najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego;
11. liście oczekujących – należy przez to rozumieć alfabetycznie sporządzoną listę osób oczekujących na najem lokalu, które złożyły wniosek o przydział lokalu i spełniają warunki określone w §3 ust. 1 i ust. 2 i §4.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, uzyskujących średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, aktualnie obowiązujący w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu, nie przekraczający:

- 1) 80% do 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% do 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu lub podnajem 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 złożenie wniosku aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu:

- 1) do 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Zastosowanie obniżek czynszu jest możliwe, 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) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 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, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

§ 5. W celach poprawy warunków zamieszkiwania, najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może wnioskować o najem dodatkowego pomieszczenia lub pomieszczeń, niezasiedlonych, znajdujących się w tym samym budynku.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, która spełnia warunki określone w §3 ust.1 i ust. 2 oraz:

- 1) osobie pozbawionej lokalu w skutek zdarzenia losowego, w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie, zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) osobie będącej najemcą lokalu w przypadku, gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku;
- 4) osobie, która po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 2, a spełnia kryterium

RADCA PRAWNY

dochodowe określone w §3 ust. 1 pod warunkiem złożenia wniosku o przedłużenie umowy nie później niż na ostatni dzień trwania obowiązującej umowy najmu;

- 5) osobom, które opuściły dom dziecka w związku z usamodzielnieniem się, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały;
- 6) osobom ubiegającym się o ponowne zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu pod warunkiem złożenia wniosku o przedłużenie umowy nie później niż na ostatni dzień trwania obowiązującej umowy najmu;
- 7) osobom, zajmującym lokal bez tytułu prawnego, posiadającym w okresie przed dniem złożenia wniosku o przydział lokalu uprawnienia do zamieszkiwania, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3.

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

- 1) nie dopuściła się aktu wandalizmu w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 2) nie używała lokalu w sposób sprzeczny z umową,
- 3) wywiązywała się ze swoich zobowiązań finansowych wobec Gminy, wynikających z dotychczasowej umowy.

Rozdział 5.

Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 7. 1. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 5a ustawy 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 przestrzegania porządku domowego Burmistrz na wniosek najemcy może przekwalifikować zajmowane pomieszczenie tymczasowe na lokal mieszkalny lub socjalny i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub oznaczony pod warunkiem spełnienia zasad określonych w § 3.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami może zostać dokonana w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

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

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spełnienie niżej wymienionych kryteriów:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, podlegającego zamianie;
- 2) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

5. 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, 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 9. 1. Na wniosek najemcy lub Gminy może zostać dokonana zamiana lokalu o powierzchni mieszkalnej znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe, na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni.

2. Dopuszcza się zamiany wolnych lokali pozostających w dyspozycji Gminy z najemcą lokalu wynajętego na czas nieokreślony.

3. Z ważnych przyczyn, gdy zachodzi potrzeba utworzenia dwóch lub więcej gospodarstw domowych, dopuszcza się możliwość zamiany jednego lokalu na dwa lub więcej, pod warunkiem spełnienia jednego z kryteriów wskazanych w § 3.

RADCA PRAWNY

Agnieszka Pilar-Szott

Strona 3

4. Przed wszczęciem postępowania sądowego dotyczącego zaległości czynszowych, bezumownego zajmowania lokalu lub zakłócania porządku domowego, Gmina może zaproponować najemcy lub osobie zajmującej lokal z mieszkaniowego zasobu zamianę na inny lokal.

5. W przypadku osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, konieczne jest spełnienie warunków określonych w § 3.

6. Dopuszcza się możliwość na pisemny wniosek najemcy bądź osób z nim zamieszkujących, podziału lokalu już zasiedlonego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny lub prowadzenia dwóch lub więcej odrębnych gospodarstw domowych.

Rozdział 7.

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

§ 10. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Burmistrza.

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu, przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, składa wniosek.

2. Wniosek musi zawierać:

- 1) opis sytuacji rodzinnej i materialnej osoby ubiegającej się o przydział lokalu;
- 2) udokumentowany lub potwierdzony przez odpowiedni organ stan obecnej sytuacji mieszkaniowej;
- 3) inne dokumenty uzasadniające przydział lokalu zgodnie z niniejszą uchwałą.

3. Wnioski podlegają ocenie w zakresie kryteriów określonych w § 3 i § 4.

4. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się 14-dniowy termin na ich uzupełnienie, niedotrzymanie terminu, o którym mowa powyżej, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

5. Rozpatrując wnioski ocenia się potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego wniosek dotyczy; w tym celu Burmistrz ma prawo dokonania sprawdzenia w miejscu zamieszkania wnioskodawcy jego sytuacji mieszkaniowej opisanej we wniosku.

6. Wnioski złożone w miesiącach:

- 1) grudzień – będą rozpatrywane do końca I kwartału roku następnego,
- 2) styczeń - luty będą rozpatrywane do końca I kwartału danego roku,
- 2) marzec - maj będą rozpatrywane do końca II kwartału danego roku,
- 3) czerwiec - sierpień będą rozpatrywane do końca III kwartału danego roku,
- 4) wrzesień - listopad będą rozpatrywane do końca IV kwartału danego roku.

§ 12. 1. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia kryteriów określonych w § 3 i § 4 są umieszczani na liście oczekujących na przydział lokalu.

2. Burmistrz zatwierdza i aktualizuje listę, o której mowa w ust. 1.

3. Zatwierdzoną, uporządkowaną alfabetycznie listę uprawnionych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ziębicach w sposób zwyczajowo przyjęty.

4. Lista aktualizowana jest na bieżąco po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 13. 1. Burmistrzowi w oparciu o § 3 i § 4 przysługuje prawo dokonywania ponownej weryfikacji sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawców, a w szczególności:

- 1) przed zawarciem umowy najmu,
- 2) na koniec IV kwartału danego roku kalendarzowego,
- 3) w przypadku uzyskania informacji o zmianie sytuacji materialnej i mieszkaniowej osób umieszczonych na liście osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

RADCA PRAWNY

Agnieszka Filip-Szot

2. Aktualizacja danych o której mowa w ust. 1 nie może być dokonywana częściej niż raz na trzy miesiące.

§ 14. 1. Z listy osób oczekujących na najem lokalu wykreśla się osoby:

- 1) z którymi podpisano umowę najmu;
- 2) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania;
- 3) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w §3;
- 4) które nie są mieszkańcami Gminy;
- 5) których sytuacja mieszkaniowa uległa zmianie, w wyniku czego osoba ta posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 6) które trzykrotnie odmówiły przyjęcia lokalu.

2. Wnioskodawca skreślony z listy na podstawie ust.1, zostaje powiadomiony o tym fakcie w formie pisemnej, w terminie 14 dni od daty skreślenia i aktualizacji listy osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasoby Gminy.

§ 15. 1. Burmistrz wskazuje osoby uprawnione do zawarcia umowy, wydając stosowne skierowanie do zawarcia umowy najmu.

2. Propozycje lokali do wynajęcia na czas nieokreślony oraz najem socjalny lokalu przedkładane są wnioskodawcy na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, o której mowa w ust. 2, obowiązany jest poinformować pisemnie Referat Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Ziębicach o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, może zostać zawarta umowa najmu lokalu, jeżeli 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 techniczny;
- 3) posiadają uprawnienie do zamieszkania w lokalu.

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 §3, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 17. 1. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku, w którym jest możliwość wjazdu/wyjazdu do budynku.

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

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 18. Wnioski o przydział mieszkania złożone przed wejściem niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie przepisów Uchwały.

§ 19. Traci moc Uchwała nr XVII/94/2015 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 11 grudnia 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Ziębice.

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

RADCA PRAWNY

Agnieszka Pilarczyk

UZASADNIENIE

Niniejsza Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice wprowadza zmiany podyktowane zmianą Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującą uchwałę nr XVII/94/2015 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 11 grudnia 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice.

Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice w świetle obowiązujących przepisów prawnych.

Proponowana uchwała określa w szczególności:

- zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- 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,
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,
- najem pomieszczeń tymczasowych,
- 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,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci,
- warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.


BURMISTRZ ZIEBIC
Mariusz Szpilarewicz

Sporządziła: Beata Kwiecień

