

Projekt

z dnia 18 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oborniki Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w niniejszych zasadach 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) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Oborniki Śląskie;
- 3) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
- 4) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 5) liście oczekujących - należy przez to rozumieć listę oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek w tej sprawie i spełniają warunki określone w § 4, § 5 i § 7;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć odpowiednio udokumentowane (np.: zaświadczeniami, złożonymi deklaracjami podatkowymi) sumę dochodów wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego z nim zamieszkiwania w lokalu, ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania;
- 8) najniższa emerytura – kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Lokale wchodzące w skład zasobu mogą być oddawane w najem mieszkańcom Gminy, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

3. Lokale mogą być wynajmowane

- 1) na warunkach ogólnych, określonych uchwałą;
- 2) jako najem socjalny lub jako tymczasowe pomieszczenia.

§ 3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata z możliwością przedłużenia na następny okres, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

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

§ 4. Prawo ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 150 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 100 % najniższej emerytury dla pozostałych gospodarstw domowych,

§ 5. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 100 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 75 % najniższej emerytury dla pozostałych gospodarstw domowych.

§ 6. Ustala się, że wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, przypadająca średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie może przekroczyć:

- 1) 75 % najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym, co skutkuje obniżką czynszu o 10 %;
- 2) 50 % najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach, co skutkuje obniżką czynszu o 10 %.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu z zasobu to w szczególności:

- 1) zamieszkiwanie w mieszkaniu o powierzchni pokoi mniejszej niż 5 m² w przeliczeniu na jednego jego mieszkańca i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w mieszkaniu będącym w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu jego mieszkańców,
- 3) zamieszkiwanie w mieszkaniu nie spełniającym warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) zamieszkiwanie w mieszkaniu powodującym utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego:

- 1) utrata mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku;
- 2) przeznaczenia zamieszkiwanego budynku do rozbioru;
- 3) wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Nowe umowy najmu lokali z osobami, które były już najemcami lokali, mogą być zawarte na zasadach pierwszeństwa, jeśli osoby te:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali;
- 2) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Ustala się następujące warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) wzajemna zamiana lokali następuje na wniosek osób zainteresowanych, po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali,
- 2) zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń,
- 3) zachowanie minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
- 4) skutki prawne i koszty wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani najemcy,
- 5) osoba obejmująca lokal mieszkalny z zasobu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż lokal będący przedmiotem zamiany.

2. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

3. Najemcy lokalu usytuowanego w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego powinny złożyć do burmistrza wniosek sporządzony na formularzu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały wraz z innymi dokumentami wymaganymi ustawą.

2. Wnioski oraz listy oczekujących opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem.

4. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i spełniają kryteria określone w § 4, § 5 i § 7 są dopisywani do list oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu:

- 1) na czas nieoznaczony, gdzie wpisywane są osoby spełniające kryteria określone w § 4,
- 2) na najem socjalny, gdzie wpisywane są osoby spełniające kryteria określone w § 5 .

5. Listy oczekujących winny zawierać:

- 1) liczbę porządkową,
- 2) datę złożenia wniosku i daty jego aktualizacji,
- 3) datę rozpatrzenia wniosku i umieszczenia na liście,
- 4) imię i nazwisko, adres zamieszkania wnioskodawcy,
- 5) ilość osób zakwalifikowanych do mieszkania,
- 6) złożone propozycje zawarcia umowy najmu lokalu.

6. Wnioskodawcy są informowani pisemnie o wyniku weryfikacji ich wniosku.

7. O oddaniu w najem lokali decyduje burmistrz po sporządzeniu listy oczekujących.

8. Osoby umieszczone na listach oczekujących, w celu aktualizacji danych, powinny złożyć ponowny wniosek, o którym mowa w ust. 1, w terminie 1 (jednego) roku od złożenia ostatniego wniosku o zawarcie umowy najmu.

9. Skreślenia z listy oczekujących następują w przypadku:

- 1) braku złożenia w odpowiednim terminie ponownego wniosku aktualizującego dane , o którym mowa w ust. 8;
- 2) niespełnienia kryteriów określonych w § 4, § 5 i § 7;
- 3) dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu.

§ 11. 1. Społeczną kontrolą nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową składającą się z 3-5 członków powołuje Rada Miejska spośród osób zgłoszonych przez zakłady pracy, Rady Sołeckie i organizacje działające na terenie Gminy.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wybiera ze swojego składu w jawnym głosowaniu Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego, Sekretarza Komisji.

4. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwołuje Przewodniczący Komisji, a pod jego nieobecność Wiceprzewodniczący Komisji.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przyjmuje swoje opinie bezwzględną większością głosów pełnego składu.

6. Opinia wraz z uzasadnieniem proponowanych zmian na liście oczekujących jest sporządzana w formie pisemnej przez Sekretarza Komisji, a w razie jego nieobecności przez osobę przewodniczącą posiedzeniu oraz podpisywana przez wszystkich obecnych na posiedzeniu członków Komisji.

7. Brak opinii sporządzonej jest równoznaczny z pozytywnym zaopiniowaniem listy oczekujących.

8. Zakończenie kadencji organów Gminy powoduje wygaśnięcie członkostwa w Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres, co najmniej ostatnich 5 lat;
- 2) powierzchnia pokoi w lokalu nie przekracza 10 m² na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m²;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;
- 4) spełnione jest kryterium dochodowe określone w § 4;
- 5) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust.1, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 13. Ustala się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) z niepełnosprawnością ruchową - położony na parterze,
- 2) poruszających się na wózkach - położony na parterze, lub w budynku wyposażonym w windę , z wejściem dostosowanym dla osób poruszających się na wózkach, wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane dla tych osób, oraz zawierający rozwiązania architektoniczne umożliwiające swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 14. Z uwagi na brak zamiaru przeznaczania lokali wchodzących w skład zasobu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, nie ustala się zasad ich przeznaczania na te zadania.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 15. Traci moc uchwała nr 0150/XVII/77/07 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 października 2007 roku w sprawie w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oborniki Śląskie.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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