

Projekt

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH**

z dnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Wilamowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miejska w Wilamowicach uchwala co następuje:

§ 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/324/10 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Wilamowicach oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Stanisława Kudłacik

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wilamowicach

z dnia.....2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice

§ 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 150% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie dwuosobowym – 200% najniższej emerytury,
- 3) w gospodarstwie trzyosobowym – 300% najniższej emerytury,
- 4) w gospodarstwie czteroosobowym – 400% najniższej emerytury,
- 5) w gospodarstwie pięcioosobowym i więcej – 500% najniższej emerytury.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie dwuosobowym – 160% najniższej emerytury,
- 3) w gospodarstwie trzyosobowym – 240% najniższej emerytury,
- 4) w gospodarstwie czteroosobowym – 320% najniższej emerytury,
- 5) w gospodarstwie pięcioosobowym i więcej – 400% najniższej emerytury.

3. Ustala się następującą wysokość dochodu gospodarstw domowych uprawniającą do obniżki czynszu:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 70% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie dwuosobowym – 100% najniższej emerytury,
- 3) w gospodarstwie trzyosobowym – 150% najniższej emerytury,
- 4) w gospodarstwie czteroosobowym – 200% najniższej emerytury,
- 5) w gospodarstwie pięcioosobowym i więcej – 250% najniższej emerytury.

4. 1) Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz uprawniający do zastosowania obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.).

2) Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

5. 1) Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są w przypadku najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2) Umowy najmu na czas oznaczony zawierane są w przypadku najmu socjalnego lokali na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy poprzez uzyskanie uprawnienia do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy to

osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i spełniają co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) są osobami zamieszkującymi w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub osobami, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana),
- 2) są osobami pełnoletnimi nie posiadającymi lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, mieszkającymi w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania, przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako łączna powierzchnia pokoi,
- 3) są osobami pełnoletnimi opuszczającymi domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze, w terminie do dwóch lat od dnia faktycznego ich opuszczenia,
- 4) są osobami bezdomnymi w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.),
- 5) są osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
- 6) są osobami, które zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a tytuł prawny do lokalu przysługuje sprawcy przemocy,
- 7) są osobami zamieszkującymi w lokalu, który ze względu na położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla wspólnie z nimi zamieszkujących osób niepełnosprawnych lub wymagających stałej opieki.

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

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy Wilamowice, których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 1 ust. 1, a ponadto:

- 1) utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 1 ust. 2 i nie przekraczają dochodu określonego w § 1 ust. 1,
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 3) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana),
- 4) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych, innych placówek wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych, innych placówkach wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek,
- 5) udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy Wilamowice, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 1, ust. 2, a ponadto:

- 1) nabyły prawo do takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana) lub zamieszkują w lokalach, których stan techniczny zagraża bezpieczeństwu osób w nich przebywających,
- 3) są bezdomne w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.),

- 4) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych, innych placówek wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych, innych placówkach wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek,
- 5) udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

4. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres są zobowiązane do złożenia oświadczenia, że dochód ich gospodarstwa domowego nie przekracza dochodów określonych w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres w przypadku gdy:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) w lokalu zamieszkuje zbyt mała liczba osób w stosunku do powierzchni mieszkalnej tego lokalu. W takiej sytuacji dotychczasowemu najemu wskazuje się inny lokal o odpowiedniej powierzchni mieszkalnej,
- 3) najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców.

§ 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.

1. Zamiana lokalu mieszkalnego w zasobie Gminy Wilamowice może polegać na dostarczeniu wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę bądź na zamianie pomiędzy stronami, przez które rozumie się obecnych najemców lokali.

2. O zamianę lokalu na większy mogą ubiegać się osoby, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest nie niższy niż określony w § 1 ust. 2.

3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny mogą ubiegać się osoby:

- 1) które ze względu na stan zdrowia wnioskują o zamianę lokalu,
- 2) wnioskujące o zamianę lokalu o mniejszej powierzchni mieszkalnej.

4. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz brak zaległości czynszowych z tytułu najmu i opłat niezależnych od właściciela, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

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

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, składa wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy w Wilamowicach.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy
- 4) określenie aktualnych warunków lokalowych (powierzchnia mieszkania, stan techniczny lokalu, wyposażenie w media);

- 5) oświadczenie o nieposiadaniu/posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 6) deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. W deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego uwzględnia się wszystkie osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

4. Złożony wniosek, o którym mowa w ust. 2, podlega wstępnej weryfikacji przez upoważnionego przez Burmistrza Wilamowic pracownika Urzędu Gminy w Wilamowicach pod kątem jego kompletności. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku Burmistrz Wilamowic wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku we wskazanym zakresie w terminie 14 dni. Niedotrzymanie terminu uzupełnienia wniosku spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Kompletny wniosek jest wpisywany na listę oczekujących.

6. Kierownik Referatu ds. Gospodarki Przestrzennej i Mienia Komunalnego Urzędu Gminy w Wilamowicach w przypadku wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice przedkłada wnioski wpisane na liście oczekujących do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej.

7. Burmistrz Wilamowic zarządzeniem powołuje Komisję Mieszkaniową i ustala regulamin jej działania.

8. Komisja Mieszkaniowa wyraża swoją opinię wskazując, które z spośród osób znajdujących się na liście oczekujących powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.

9. Spośród wniosków zaopiniowanych przez Komisję Mieszkaniową, Burmistrz Wilamowic wskazuje osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu, najmu socjalnego lokalu lub zamiany lokalu.

10. Kryteria uchwały dotyczące najmu lokalu muszą być spełnione przez osobę wskazaną przez Burmistrza Wilamowic w chwili zawarcia umowy najmu, co weryfikuje upoważniony przez Burmistrza Wilamowic pracownik Urzędu Gminy w Wilamowicach.

11. Z osobą, która nie spełnia kryteriów uchwały w chwili weryfikacji wniosku nie zostaje podpisana umowa najmu.

12. Upoważniony przez Burmistrza Wilamowic pracownik Urzędu Gminy w Wilamowicach, w terminie do 31 marca każdego kolejnego roku, dokonuje weryfikacji wniosków umieszczonych na liście oczekujących poprzez wezwanie Wnioskodawców do potwierdzenia ich aktualności lub zaktualizowania w zakresie danych, które uległy zmianie.

13. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Wilamowice, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości przez Burmistrza Wilamowic, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa, zastosowanej zasady pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznaniu lokalu poza kolejnością wynikającą z listy oczekujących. Raport powinien zawierać również informację o gospodarowaniu pomieszczeniami tymczasowymi.

14. Raport, o którym mowa w ust. 13 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wilamowice oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Wilamowicach.

15. Burmistrz Wilamowic na wniosek strony może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) lub z innej przyczyny – zarówno przed, jak i po orzeczeniu przez sąd eksmisji wobec tej osoby – pod warunkiem, że:

- 1) uregulowała wszelkie ciążące na niej zobowiązania, w tym czynszowe lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami oraz koszty procesu lub eksmisji,
- 2) nie istnieją inne przyczyny rozwiązania umowy najmu lub orzeczenia eksmisji.

16. 1) Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy wnioskodawcą (najemca), a Gminą Wilamowice (wynajmujący) na podstawie przeprowadzonego postępowania weryfikującego spełnienie warunków przez wnioskodawcę do najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych.

2) Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących, z zastrzeżeniem zasad pierwszeństwa określonych niniejszą uchwałą, przedstawiana jest oferta zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

§ 6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpił po śmierci najemcy.

1. W razie śmierci najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą nie był krótszy niż 5 lat, przy czym obowiązek udokumentowania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu,
- 2) na dzień złożenia wniosku nie zalegają z zapłatą czynszu i pozostałych opłat lub dokonają przed dniem nawiązania stosunku najmu spłat tych należności,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 1 niniejszych zasad.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1 osoby takie są zobowiązane do opuszczenia i opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

3. Postanowienia ust. 1-2 nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

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

1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w tym poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065).

§ 8. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań Pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej (o których mowa w art. 4 ust. 2b.).

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Wilamowice Burmistrz Wilamowic przekazuje lokale mieszkalne na potrzeby wykonywania zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.).

2. Burmistrz Wilamowic zarządzeniem przeznacza lokale, o których mowa w ust. 1 na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wilamowicach.

3. Jednostka wskazana w ust. 2 realizując zadania wskazane w ust. 1 dysponuje przekazanym lokalem na warunkach określonych niniejszą uchwałą w oparciu o umowę zawieraną na czas oznaczony.