

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ w GŁUSZYCY

z dnia

PROJEKT

Nr 29/2021

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Głuszyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 art. 40 ust. 1 i 2 pkt. art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2020 r. poz. 611 .). Rada Miejska w Głuszycy uchwała , co następuje.

§ 1. Określa się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca, oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Głuszyca, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Głuszyca.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VII/38/2007 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 27 kwietnia 2007 roku w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca.

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


Z up. BURMISTRZA

Grzegorz Szymański
Zastępca Burmistrza Głuszycy

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej
w Głuszycy
z dnia

Projekt uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy został sporządzony na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 611).

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy które były uwzględnione w dotychczas obowiązującej uchwale oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując postanowienia dokumentu do obowiązujących przepisów prawa.


Z up. BURMISTRZA
Grzegorz Szymański
Zastępca Burmistrza Głuszycy

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca.

Rozdział 1

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Głuszyca tworzą lokale komunalne stanowiące własność Gminy .

§ 2. W zakresie umocowania przez Gminę Głuszyca i w jej imieniu, obowiązki wynajmującego określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wykonuje podmiot zarządzający nieruchomościami pozostającymi w dyspozycji Gminy.

§ 3. Lokale komunalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej (mieszkańcom Gminy Głuszyca).

§ 4. O przyznaniu lokalu komunalnego decyduje Burmistrz Głuszyca kierując się poniższymi zasadami.

§ 5. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez Gminę Głuszyca:

- 1) na czas nieoznaczony,
- 2) na czas oznaczony.

§ 6.1. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

2. Umowę przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu w przypadku zawarcia ugody i jej realizowania przez okres 6 miesięcy przez najemcę.

4. Osoby, których dochód, po upływie czasu na jaki została zawarta umowa socjalnego lokalu, nie uzasadnia przedłużenia umowy - do czasu opuszczenia lokalu uiszczają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

5. Osobom zajmującym socjalny lokal lub pomieszczenie zastępcze można wynajmować na czas nieoznaczony ten sam lokal lub przedłużyć umowę najmu socjalnego lokalu pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone w § 11 ust. 1 pkt. 4 lit. a i b niniejszej uchwały lub występują inne istotne okoliczności wskazane w art. 14 ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 7.1. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80m², mogą być :

- 1) przekazywane jako mieszkania chronione,
- 2) wynajmowane jako lokale mieszkalne rodzinom wielodzietnym,
- 3) przeznaczane do sprzedaży,

4) oddawane w najem, jako lokale zamienne.

2. Umowa o najem lokali, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 1 – 4 zawiera się na czas nieoznaczony.

3. Lokale o których mowa w ust. 1, w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach Burmistrz Głuszycy może przeznaczyć do zamiany w pierwszej kolejności innym najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy, w przypadku braku wniosków o zamianę- w dalszej kolejności osobom zajmującym lokale w innych zasobach - w celu poprawy warunków mieszkaniowych,

4. W sytuacji o której mowa w ust. 3 Burmistrz Głuszycy ustala i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz siedzibie zarządcy budynku, wykaz lokali przeznaczonych do zamiany zawierającego:

- 1) położenie i oznaczenie lokalu,
- 2) powierzchnię użytkową lokalu,
- 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 5) termin i miejsce składania wniosków o zamianę lokali.

Rozdział 3

Zamiany lokali.

§ 8.1. Realizuje się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z wyjątkiem socjalnych lokali:

- 1) gdy za zamianą przemawiają ważne względy, a w szczególności:
 - a) względy zdrowotne, w tym trwałe i widoczne kalectwo wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) występowanie nadmiernego zagęszczenia, przez co rozumie się powierzchnię pokoi na jedną osobę uprawnioną poniżej 3m²,
- 2) na wniosek zainteresowanych zamianą stron - najemców mieszkań z zastrzeżeniem uzyskania zgody na zawarcie umów najmu od dysponentów tych lokali.
- 3) Burmistrz Głuszycy może zaproponować i dokonać za zgodą najemcy zamiany lokalu komunalnego na mniejszy w przypadku zadłużenia czynszowego najemcy.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest brak zaległości w opłatach czynszowych wobec gminy. Burmistrz Głuszycy może wyrazić zgodę na zamianę lokali, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy utracił tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu i nakazania z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli taka zamiana będzie prowadzić do sytuacji faktycznej gdzie najemca ten będzie płacił czynsz z tytułu najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany oraz, że on lub osoba, z którą ma być dokonana zamiana, zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

3. Zamiana lokalu o której mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. a i b może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina Głuszycy posiada warunki do jej realizacji.

4. Wyrażenie zgody na zamianę może nastąpić również, gdy w wyniku zamiany pomiędzy najemcami, na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia najemcy o wyrażeniu zgody na taki stan.

Rozdział 4

Poprawienie warunków mieszkaniowych poprzez powiększenie przedmiotu najmu

§ 9.1. Najemca lokalu może uzyskać zgodę do zawarcia aneksu do umowy najmu, którego przedmiotem będzie pomieszczenie przyległe.

2. Zgodę o której mowa w ust. 1 może uzyskać najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie lub pionie pomieszczenie nie będące samodzielny lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali.

3. W przypadku ubiegania się o powiększenie przedmiotu najmu w trybie, o którym mowa wyżej, przez więcej niż jednego najemcę, o sposobie zagospodarowania zwolnionej części decyduje wynajmujący, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

4. Koszt remontu, względnie przeprowadzonych prac adaptacyjnych lub modernizacyjnych uzyskanych pomieszczeń o których mowa w niniejszym paragrafie ponosi najemca bez możliwości żądania ich zwrotu od wynajmującego.

Rozdział 5

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

§ 10.1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, nie jest zawierana umowa najmu na czas nieokreślony i są one zobowiązane do opuszczenia zajmowanego lokalu.

2. Z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania socjalnego lokalu tym osobom.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1 z osobami tymi może być zawarta umowa najmu tego lokalu jeżeli wykażą jednocześnie istnienie następujących przesłanek:

- 1) czas zamieszkiwania w lokalu, do czasu opuszczenia go przez najemcę lub śmierci wynosi minimum 5. lat.
- 2) w lokalu zamieszkiwały za pisemną zgodą właściciela lub zarządcy na pobyt stały, przez czas określony w ust. 3 pkt. 1,
- 3) zarządca potwierdzi prawidłowość i terminowość wnoszenia opłat za lokal,
- 4) nieposiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości, w której jest położony dotychczasowy lokal lub do innego lokalu w pobliskiej miejscowości.
- 5) przekwaterowanie wszystkich dotychczasowo zamieszkałych osób do lokalu, do którego przeniósł się najemca spowoduje nadmierne jego zagęszczenie.

Rozdział 6

Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych, kryteria wyboru osób z którymi mogą być zawierane umowy najmu.

§ 11. 1. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje:

- 1) wnioskodawcy nieposiadającemu tytułu prawnego do innego lokalu i niebędącemu właścicielem nieruchomości budynkowej lub gruntowej,

- 2) wnioskodawcy nieposiadającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) wnioskodawcy spełniającemu kryteria dochodowe określone w uchwale.

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi,
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi nie wynosi 10m².

3. Do najmu lokalu mieszkalnego kwalifikują się następujące osoby:

- 1) zamieszkujące w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycję, przebudowę lub w budynkach, w których występuje stan zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców bez względu na dochód rodziny i powierzchnię mieszkaniową przypadającą na członka rodziny, a także w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach,
- 2) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych czynników zewnętrznych nie zawinionych przez najemcę bez względu na kryterium dochodu i powierzchnię mieszkaniową przypadającą na członka rodziny, jeżeli osoby te zamieszkiwały w mieszkaniowym zasobie Gminy Głuszycy,
- 3) opuszczające placówki opiekuńczo - wychowawcze usamodzielniające wychowanków w wyniku osiągnięcia pełnoletniości jeżeli posiadają dochód określony w pkt. 4 i brak jest możliwości ich powrotu na miejsce pobytu stałego z uwagi na złą sytuację rodzinną lub mieszkaniową,
- 4) uzyskujące dochód:
 - a) poniżej 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) poniżej 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

4. Stosowanie obniżek w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego reguluje Zarządzenie Burmistrza Głuszycy.

§ 12. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) w pierwszej kolejności - osobom wymienionym w § 11 ust. 3 pkt 1-3,
- 2) w drugiej kolejności osobom przebywającym (zameldowanym) na terenie Gminy Głuszycy i spełniającym warunki określone w § 11 ust. 3 pkt. 4, z zastrzeżeniem, że prawo to nie dotyczy osób które:
 - a) które dobrowolnie zrzekły się uprawnień do lokalu,
 - b) wobec których sąd orzekł o braku uprawnień do lokalu socjalnego,
 - c) z którymi rozwiązano najem, lecz nadal lokal zajmują z uwagi na brak wyroku nakazującego jego opróżnienie,
- 3) osobom, do których odnoszą się zastrzeżenia wyrażone w pkt. 2 lit. a i b, jeżeli od okresu utraty uprawnień do lokalu upłynęło więcej niż 5 lat.

§ 13.1. Na wniosek osoby, wobec której zapadł wyrok orzekający eksmisję lub której wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 cytowanej wyżej ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustała przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane i realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia czynszu przez okres 6 miesięcy.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, z osobami spełniającymi warunki określone w pkt. 1 może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego - na zasadach najmu socjalnego lokalu, pod warunkiem gdy zajmowana powierzchnia nie przekracza 15m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30 m².

§ 14. Umowy najmu socjalnych lokali zawierane są:

- 1) w pierwszej kolejności z osobami które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) w drugiej kolejności - z osobami spełniającymi jednocześnie następujące kryteria:
 - a) osiągającymi dochód:
 - osoby samotne - poniżej 85 % najniższej emerytury,
 - rodziny - poniżej 60% najniższej emerytury na członka rodziny.
 - b) nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu,
 - c) jeżeli w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi,
 - d) przebywającymi (zameldowanymi) na terenie Gminy Głuszycza z zastrzeżeniem, że prawo to nie dotyczy osób wymienionych w § 12 pkt. 2 lit. a - c, chyba, że od okresu utraty uprawnień do lokalu upłynęło więcej niż 5 lat

§ 15. Dochodem nazywamy dochód wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania w lokalu, przeliczony na 1 osobę z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 16.1. Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej określone zostały w:

- 1) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
 - 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - 3) położony na parterze,
 - 4) braku progów oraz niwelacji zróżnicowanych poziomów podłóg,
 - 5) dostosowania światła drzwi,
 - 6) wykończenia podłóg z materiałów antypoślizgowych.
2. Lokal mieszkalny, którego najemcą jest osoba niepełnosprawna musi spełniać wymagania określone w aktach prawnych wymienionych w ust. 1 uwzględniając rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności danego najemcy.
3. W przypadku, gdy lokal nie jest dostosowany do potrzeb najemcy wynikających z rodzaju niepełnosprawności najemcy, Burmistrz Głuszyczy może partycypować w kosztach jego przystosowania.

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.

§ 17.1. Wnioski o przydział lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodu podlegają wstępnej ocenie pod względem zgodności z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. O umieszczeniu bądź odmowie umieszczenia na liście powiadamia się wnioskodawcę na piśmie.

§ 18.1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Burmistrz Głuszycy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa jej skład i zadania.

2. Komisja o której mowa w ust. 1 w szczególności:

- 1) uczestniczy w oględzinach mieszkań zamieszkujących przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
- 2) opiniuje wnioski osób ubiegających się o najem lokalu,
- 3) opiniuje listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 4) rozpatruje uwagi i zastrzeżenia do projektu listy.

§ 19.1. Na podstawie wniosków o najem lokali (złożonych do dnia 31 grudnia danego roku kalendarzowego poprzedzającego sporządzenia listy) raz w roku Burmistrz Głuszycy sporządza listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnych lokali na rok następny biorąc pod uwagę datę wpływu wniosku oraz realne możliwości zaspokojenia potrzeb osób i rodzin.

2. Projekty list zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zostają podane do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim przez okres 1 miesiąca, w którym to okresie mogą być do nich wnoszone uwagi i zastrzeżenia.

3. Po okresie o którym mowa w ust. 2, po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i zastrzeżeń do projektu listy zostają sporządzone ostateczne listy, które podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4. Listy ostateczne o których mowa w ust. 3 są sporządzone w terminie do 31 marca danego roku kalendarzowego.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski i wydaje opinie w terminie nie dłuższym niż 90 dni, na podstawie zbadania aktualnych warunków lokalowych i materialnych wnioskodawców i ich rodzin.

6. Lista może podlegać uzupełnieniu, po uprzednim rozpatrzeniu i zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 20.1. Realizacja każdej listy następuje zgodnie z kolejnością zakwalifikowania wniosku do pozytywnego rozpatrzenia i wielkością zasobu mieszkaniowego będącego w dyspozycji Gminy Głuszycy.

2. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku.

§ 21. Nie wymaga się umieszczenia na liście osób, którym lokale są przyznawane w przypadkach określonych w § 7 ust. 1 i § 11 ust. 3 pkt 1 , 2 i 4 niniejszej uchwały.

§ 22.1. Osoby umieszczone na poszczególnych listach obowiązane są zawiadomić Gminę o każdej zmianie istotnej dla spełnienia warunków do zawarcia umowy najmu.

2. Osoby umieszczone na listach mogą być z nich wykreślone, jeżeli okaże się, że przestały spełniać kryteria, na podstawie których zostały zakwalifikowane na daną listę. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje Burmistrz . O fakcie skreślenia z listy wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

§ 23.1. Umowy najmu zawiera się na podstawie pisemnego wskazania najemcy przez Burmistrza Głuszycy.

2. Osoby, które bezzasadnie odmówią dwukrotnie przyjęcia wskazanego lokalu zostają skreślone z listy. Decyzję o skreśleniu z listy podejmuje Burmistrz Głuszycy i zawiadamia o tym osobę, której ten fakt dotyczy.

Rozdział 8

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy

§ 24.1. W mieszkaniowym zasobie gminy można przeznaczać lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U .z 2020r .poz .1876.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 821.)

2. Na wniosek kierownika właściwej jednostki samorządu terytorialnego, Burmistrz Głuszycy może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu na wykonywanie zadań, o których mowa w ust.1

3. Wykaz lokali, o których mowa w ust.1 zostanie określony w zarządzeniu Burmistrza Głuszycy w przypadku posiadania wolnego lokalu, odpowiedniego do wykonywania zadań, o których mowa w ust.1.