

**UCHWAŁA NR XXV/79/2020
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU**

z dnia 30 listopada 2020 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Zbąszynek**

Na podstawie 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 (Dz. U. 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu.

2. Lokale mieszkalne oraz socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek, są wynajmowane osobom fizycznym zamieszkującym na terenie Gminy Zbąszynek, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

3. Gmina Zbąszynek w miarę posiadanych możliwości zaspokaja najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i jednocześnie znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, udostępniając lokale, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2.

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

§ 2. O najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego, nie przekracza równowartości:

- 1) 100% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych;
- 2) 150% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw jednoosobowych.

§ 3. O najem socjalny lokalu na okres do trzech lat mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu, nie przekracza równowartości:

- 1) 30% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych;
- 2) 50% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw jednoosobowych.

§ 4. O zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 10% czynszu należnego za najmowany lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby z uwagi na wysokość dochodu. Dochód uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości:

- 1) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy, na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi;

- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 3) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 4) mieszkanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy – nie jest odpowiednie dla najemców lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

2. Do osób, zamieszkujących w warunkach, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się osoby bezdomne w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) spełniają warunki dochodowe;
- 2) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mienie gminy, po zakończeniu adaptacji pomieszczeń;
- 3) zamieszkują w budynkach położonych na terenie przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego jako przemysłowy;
- 4) zostały pozbawione lokalu w wyniku: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 5) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, w wyniku uzyskania pełnoletności, a nie mają prawa do innego lokalu;
- 6) wychowują dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności;
- 7) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności;
- 8) zamieszkują w lokalach, w których odpowiedni organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia;
- 9) miały rozwiązaną umowę najmu z powodu zadłużenia i uregulowały je w całości; przy spełnieniu zasad określonych w niniejszej uchwale;
- 10) zamieszkują w lokalach lub budynkach; które weszły do zasobu gminy w wyniku komunalizacji, a z poprzednim właścicielem lokatorzy nie posiadali umowy najmu;
- 11) są repatriantami – zgodnie z ustawą o repatriacji z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1472).

2. W przypadku osób o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 10 niniejszego paragrafu wymaga się spełnienia warunków dochodowych oraz warunku przypadania mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na jedną uprawnioną do zamieszkiwania osobę.

§ 8. 1. Lokalem wynajmowanym jako lokal socjalny może być lokal spełniający wymogi określone w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na okres do trzech lat przysługuje osobom, które:

- 1) są eksmitowane na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do najmu socjalnego lokalu;
- 2) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 3) miały umowę najmu socjalnego lokalu, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale;
- 4) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, w wyniku uzyskania pełnoletności, a nie kwalifikują się do otrzymania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,

- 5) są pozbawione lokali w wyniku zdarzeń losowych, a które nie mają prawa do lokalu zamiennego lub lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 6) są osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. Zamiana lokali może odbywać się wyłącznie za zgodą Gminy.

2. Zamiana lokali mieszkalnych może zostać dokonana, jeśli przemawiają za tym względy zdrowotne lub materialne wnioskodawcy lub jeśli zamiana służy racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonana:

- 1) pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody Gminy;
- 2) poprzez wskazanie najemcy pustego lokalu przez Gminę.

4. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) brak zaległości czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu.

5. Mogą być dokonywane zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali oraz udokumentowaną zgodę podmiotów władających tymi lokalami na zamianę.

6. Najemca lokalu wnoszący o zamianę lokalu, zobowiązany jest spełnić warunki ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

7. Nie przyjęcie złożonej propozycji zamiany lokalu mieszkalnego powoduje odstąpienie od realizacji wniosku.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Tryb rozpatrywania wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu rozpoczyna się na wniosek osoby zainteresowanej.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informację o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie i zamieszkiwanie na terenie Gminy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) określenie obecnych warunków lokalowych oraz przedstawienie poprzednich warunków zamieszkiwania np. w domach rodzinnych małżonków;
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, wraz z dokumentami potwierdzającymi deklarowany dochód za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Wniosek, niezawierający dokumentów, o których mowa w ust. 2 pozostawiony zostaje bez rozpatrzenia, jeśli wnioskodawca nie uzupełni tych danych w terminie wyznaczonym przez Gminę.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

5. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 11. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Burmistrz Zbąszynka w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Skład, regulamin i zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala Burmistrz.

3. Wyboru osób z którymi zawierane będą umowy najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy dokonuje Burmistrz przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, po zarejestrowaniu weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu Miejskiego w Zbąszynku pod kątem spełnienia wymogów niniejszej uchwały.

5. Wszystkie zweryfikowane wnioski są przeanalizowane i opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na najbliższym jej posiedzeniu.

6. Kwalifikacja wniosków i wskazanie osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu następuje po podjęciu przez Burmistrza decyzji o przeznaczeniu lokalu pod wynajem.

7. Propozycję najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu składa Burmistrz po zapoznaniu się z opinią 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. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy najmu i udokumentują spełnienie następujących przesłanek:

- 1) nieprzerwalne zamieszkiwanie w tym lokalu, od co najmniej 5 lat,
- 2) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) spełniają kryterium dochodowe, określone w § 2 i § 3.

2. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa w ust. 1 lub które nie spełniają przesłanek, określonych w ust. 1, obowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 13. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej musi być dostosowany do jej indywidualnych potrzeb i pozbawiony barier architektonicznych oraz musi zapewniać tej osobie dostęp do wszystkich pomieszczeń w lokalu, a jego wyposażenie i rozmieszczenie winno umożliwiać tej osobie samodzielne ich użytkowanie.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 r. poz. 611)

§ 14. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonanie zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821) rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza na wniosek kierownika odpowiedniej jednostki.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są wynajmowane w trybie przetargu publicznego i obowiązują w nich w tym samym trybie ustalone stawki czynszu.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 16. Traci moc Uchwała nr XXX/34/2001 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zbąszynek.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Zbąszynku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek spowodowane jest koniecznością dostosowania nowych przepisów aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019 r. Zgodnie, z którym w art. 17 ustawy o zmianie ustawy o finansowaniu wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw z dnia 22 marca 2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 756) uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej podjęte przed dniem wejścia w życie nowelizacji, zachowują ważność i mogą być zmieniane nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Uchwała stanowi podstawę prowadzenia polityki mieszkaniowej gminy, ponieważ określa zasady, na jakich gmina udostępnia lokale mieszkalne, a tym samym realizuje swoje zadanie własne, polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.