

**UCHWAŁA NR LVIII/324/2017
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 29 listopada 2017 r.

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

Na podstawie 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z póź. zm.) - Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie.

§ 2. Gmina Ząbkowice Śląskie wynajmuje lokale osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Ząbkowice Śląskie,
- 2) spełniają określone w uchwale kryterium dochodowe,
- 3) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 3. Wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ząbkowice Śląskie uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie

**Rozdział 2.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu lub podnajem na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 1) 185% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu,
- 2) 135% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 5. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 85% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 6. 1. Jeżeli wnioskodawca udokumentuje, że w lokalu lub budynku, do którego posiada tytuł prawy nie jest możliwe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego oraz innych osób z nim zamieszkujących, może czynić starania o poprawę warunków zamieszkiwania.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne, wielkość – jest nieodpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim,
- 3) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2015, poz. 1422).

§ 7. 1. W celach poprawy warunków zamieszkania, wnioskodawca może wnioskować o najem dodatkowego pomieszczenia, niezasiedlonego, przylegającego bezpośrednio w poziomie do jego lokalu, pod warunkiem, że pomieszczenie to może stanowić konstrukcyjną całość z lokalem przez niego zajmowanym.

2. W przypadku zgłoszenia wniosku o najem niezasiedlonego pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1 przez dwóch lub więcej wnioskodawców - możliwy jest podział pomieszczenia w celu najmu dodatkowego pomieszczenia dla dwóch lub więcej wnioskodawców.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie, która utraciła lokal w skutek: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, a spełnia warunki określone w §2,
- 2) najemcy, lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, występującego o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy ze względu na warunki techniczne, powiększenie rodziny lub na stan zdrowia jego lub osoby wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli spełnia warunki określone w §2,
- 3) osobie, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną było pozostanie w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności, jeżeli:
 - a) osoba ta zamieszkuje w tym lokalu,
 - b) uregulowała zadłużenie związane z lokalem z tytułu najmu, oraz ewentualnych kosztów dochodzenia tego zadłużenia bądź eksmisji,
 - c) spełnia określone w uchwale kryterium dochodowe,
 - d) posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
- 4) osobom, które po upływie terminu umowy najmu na lokal socjalny utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w §4 ust. 2 pod warunkiem przekwalifikowania lokalu socjalnego na lokal mieszkalny.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, opuszczającej po osiągnięciu pełnoletności dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub pieczę zastępczą, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 24 miesiące od dnia osiągnięcia pełnoletności,
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie, w szczególności z powodu konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu, modernizacji budynku lub lokalu, oraz z uwagi na wyłączenie zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, który przeznaczony został na inny cel,
- 3) osobom ubiegającym się o ponowne zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego jeżeli spełnią przesłanki określone w §2.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 10. 1. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu dogodnego do warunków zdrowotnych najemcy np. położonego na niższej kondygnacji,
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na jego powierzchnię - powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka rodziny jest mniejsza niż 5 m²,
- 3) złożył wniosek o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

2. W zakresie zamiany lokali określonych w ust. 1 - prowadzi się listę osób ubiegających się o zamianę lokalu.

§ 11. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie wymaga:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) wyrażenia pisemnej zgody na zamianę najemców tych lokali,
- 3) uzyskanie pisemnej zgody Burmistrza Ząbkowic Śląskich.

2. Lokal socjalny może być zamieniony wyłącznie na lokal socjalny.

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

§ 12. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o najem lokalu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

2. Organem sprawującym kontrolę społeczną w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

3. Członków Społecznej Komisji powołuje się w liczbie co najmniej 5 osób spośród Radnych Gminy Ząbkowice Śląskie lub innych osób posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie prawa lokalowego lub pomocy społecznej.

4. Członek Społecznej Komisji nie może rozpatrywać wniosku:

- 1) pochodzącego lub obejmującego osobę, z którą pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz jest związany z nią tytułu przysposobienia opieki lub kurateli,
- 2) pochodzącego lub obejmującego osobę, z którą pozostaje w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że mogłoby to budzić wątpliwości co do jego bezstronności.

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się, o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązana jest do złożenia w Urzędzie Miejskim w Ząbkowicach Śląskich wypełnionego wniosku o przydział lokalu wraz z dokumentacją o której mowa w ust. 2.

2. Do wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy dołącza się:

- 1) oświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, przez wszystkie osoby wymienione we wniosku,
- 2) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku, gdy nakaz dotyczy wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem,
- 3) zgodę na przeprowadzenie wizji lokalnej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

3. W toku postępowania, można żądać dostarczenia przez osobę ubiegającą się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy dodatkowych dokumentów lub stawienia się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich w celu złożenia wyjaśnień.

4. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych, wzywa się osobę ubiegającą się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy do ich uzupełnienia w terminie 14 dni. Brak uzupełnienia wniosku w określonym terminie uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o wynajem lokalu.

5. Osoba ubiegająca się, o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest zobowiązana do każdorazowej aktualizacji złożonego wniosku w jakim zakresie nastąpiła zmiana okoliczności objętych wnioskiem, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, zmiany struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

6. Wszystkie wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej Uchwale zostają poddane zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. O sposobie zaopiniowania wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, osobę ubiegającą się, o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy powiadamia się na piśmie.

§ 14. 1. Tworzy się listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

2. Na liście umieszcza się osoby ubiegające się, o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zgodnie z datą złożenia wniosku.

3. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, o których mowa w ust. 1 po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zatwierdzane są przez Burmistrza Ząbkowic Śląskich.

4. Zatwierdzone przez Burmistrza Ząbkowic Śląskich listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu są jawne i podaje się je do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich w ciągu 7 dni od daty ich zatwierdzenia.

5. Osobie wnioskującej o zawarcie umowy najmu przysługuje prawo do wniesienia odwołania na piśmie do listy w terminie 30 dni od dnia otrzymania powiadomienia o umieszczeniu na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

6. Odwołania po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową rozpatruje Burmistrz Ząbkowic Śląskich.

7. Po rozpatrzeniu odwołań, listy ostateczne zatwierdza Burmistrz Ząbkowic Śląskich.

8. Ostateczne listy są jawne i podlegają publicznemu ogłoszeniu w sposób określony w ust. 4.

9. Umieszczenie na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie jest jednoznaczne z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu i nie zobowiązuje Gminy Ząbkowice Śląskie do jej zawarcia.

§ 15. 1. Wskazanie lokalu na czas oznaczony lub nieoznaczony następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu lokalu odpowiedniego do liczby członków rodziny osoby zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu.

2. Osoby ujęte na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania spełniania kryterium dochodu.

3. Realizacja listy oczekujących na mieszkanie polega na złożeniu wnioskodawcy trzech propozycji najmu lokalu.

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

§ 16. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy można przyznać prawo najmu tego lokalu na czas oznaczony bądź nieoznaczony osobie, która nie wstąpiła w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, a pozostaje w lokalu i która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) na stałe zamieszkiwała z najemcą w lokalu lub prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) spełnia określone w uchwale kryterium dochodowe,
- 3) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m²

§ 17. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem osobom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, znajdują się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, a ponadto spełniają kryteria dochodowe określone w §4 ust. 1 lub ust. 2, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 8 członków.

Rozdział 9.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe.

2. O przydział lokali określonych w ust. 1 będą mogły ubiegać się osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy,
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) znajdują się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 4) osiągają dochody nie przekraczające kryteriów określonych w §4 ust. 1 lub ust. 2,
- 5) zobowiążą się do wykonania remontu zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie zawartej umowy.

3. Wnioskodawca, który składa wniosek o wynajem lokalu do remontu, zobowiązany jest wykazać fakt uzyskiwania dochodów, o których mowa w ust. 2 pkt 4 poprzez złożenie stosownych dokumentów.

§ 19. W przypadku, gdy zajmowana przez najemcę powierzchnia mieszkalna lokalu przekracza 15m² w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30m², można zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 20. 1. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu w trybie art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) można ponownie zawrzeć umowę najmu w przypadku ustania przyczyny wypowiedzenia.

2. Osoba ubiegająca się o ponowne zawarcie umowy najmu musi spełniać kryteria, o których mowa w §2 niniejszej uchwały.

Rozdział 10.

Przepisy przejściowe

§ 21. 1. Wnioski osób, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały uzyskały uprawnienie do lokalu mieszkalnego lub socjalnego z zasobów Gminy Ząbkowice Śląskie będą realizowane zgodnie z niniejszą uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wnioski złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały będą kwalifikowane zgodnie z Uchwałą nr VI/24/2004 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 maja 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ząbkowice Śląskie, jednak realizacja nabytego uprawnienia nastąpi zgodnie z niniejszą Uchwałą.

Rozdział 11.

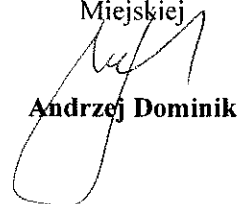
Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 23. Traci moc Uchwała nr VI/24/2004 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 maja 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ząbkowice Śląskie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Andrzej Dominik

UZASADNIENIE

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie wprowadza nowe regulacje prawne. W stosunku do uchwały z 2004 roku wprowadzonych jest wiele zmian dostosowanych do aktualnych wymogów i potrzeb mieszkańców. Przede wszystkim obejmuje nowe zapisy mające na celu umożliwienie zamian lokali mieszkalnych, podnajmu lokali mieszkalnych, zasady postępowania w stosunku do osób które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, wprowadza nowe progi dochodowe – dostosowane do aktualnej rzeczywistości, rozwiązuje kwestie związane z zawarciem umowy najmu lub przywróceniem tytułu najmu, wprowadza możliwość poprawy warunków zamieszkania najemców lokali, w tym osób niepełnosprawnych.

Treść przedmiotowej uchwały określa wszystkie kryteria wynikające z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, a w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z umową na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych 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 śmierci najemcy oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały w sprawie zmiany nazwy ulicy jest w pełni uzasadnione.

Sporządził: Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Paweł Onyszków