

Projekt

z dnia 29 czerwca 2021 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WISŁA**

z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wisła

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 w związku z art. 40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) 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 (Dz.U. z 2020r. poz. 611ze zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały nr XXI/325/2012 Rady Miasta Wisły z dnia 25 października 2012 roku w sprawie zasad i trybu konsultacji społecznych z mieszkańcami

**Rada Miasta Wisła
uchwała co następuje:**

§ 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wisła, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wisła.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Wisła

Janusz Podzorski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wisła

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wisła.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

a. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

b. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Wisła

c. Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Wisła lub podmiot, któremu Gmina Wisła powierzyła zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy lub który dysponuje lokalami wykorzystywanymi na potrzeby mieszkaniowego zasobu Gminy;

d. Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę, która złożyła pisemny wniosek o najem lokalu lub zamianę lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy;

e. Zarządca budynków – Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Wiśle;

f. Inne Zarządy – kierownicy jednostek oświatowych Gminy Wisła oraz Zarządy Ochotniczych Straży Pożarnych w Wiśle.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

a. lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;

b. lokale zamienne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;

c. lokale na najem socjalny tj., lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 22 ustawy

d. lokale znajdujące się w Innych zarządach, w szczególności przekazane kierownikom jednostek oświatowych i zarządom Ochotniczych Straży Pożarnych, które za zgodą Burmistrza Miasta mogą być wynajmowane na zasadach określonych w umowie najmu;

Rozdział II

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

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na najem socjalny, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa nie może przekroczyć kwoty:

a. 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;

b. 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa nie może przekroczyć kwoty:

a. 250% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;

b. 200% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, nie może przekroczyć kwoty:

- a. 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b. 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dacie złożenia kompletnego wniosku o obniżkę.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

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

a. zamieszkiwanie w lokalu, w którym:

- na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 35 m² powierzchni użytkowej
- na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 15 m² powierzchni użytkowej;

b. zamieszkiwanie w budynku

- który z uwagi na udokumentowany stan techniczny wymaga opróżnienia,
- trwale zagrzybionym (np. w związku z brakiem pionowych i poziomych izolacji),
- w którym stan przewodów kominowych lub ich brak stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia;

c. zamieszkiwanie w pomieszczeniach niebędących budynkami mieszkalnymi;

d. zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych takich jak: brak podłączenia wody do lokalu, brak dostępu do WC w lokalu, brak łazienki w lokalu, brak kuchni w lokalu, poziom podłogi usytuowany poniżej poziomu terenu;

e. zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na swoje położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość jest nieprzystosowany do potrzeb wnioskodawcy lub osób z nim zamieszkujących ze względu na ich wiek, schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawność, w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

f. zagrożenie bezdomnością w związku z brakiem możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na skutek zdarzeń losowych (klęska żywiołowa, katastrofa lub pożar, przemoc domowa, rozwód, licytacyjna sprzedaż lokalu lub domu);

g. zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym niesamodzielnym

h. zamieszkiwanie w miejscach zbiorowego zakwaterowania, w szczególności w mieszkaniach chronionych, schroniskach, noclegowniach, w mieszkaniach, w których były umieszczone w ramach rodzin zastępczych, z wyłączeniem zakładów karnych i poprawczych.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział IV

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- a. są bezdomni, a ich ostatni meldunek na pobyt stały w Gminie obejmował okres minimum 3 lata;
- b. jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym

§ 8. 2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków

- a. pozbawionym lokali, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej;
- b. jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym
- c. zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- d. zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy;
- e. posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku, potwierdzone decyzją właściwego organu;

Rozdział V

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. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Burmistrza Miasta.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 6, przy czym nie muszą one występować łącznie.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat zgoda Burmistrza Miasta na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie jest możliwa, jeżeli najemca regularnie opłaca czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);

6. Wynajmujący nie wyraża zgody na zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 10. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:

- a. zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy,
- b. najemca dokonuje dewastacji lokalu;
- c. w wyniku zamiany Wynajmujący uzyska co najmniej jeden dodatkowy pokój lub samodzielny lokal.

Rozdział VI

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

§ 11. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się do Burmistrza Miasta pisemnie.

2. W przypadku wniosku niekompletnego, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie od 7 dni od daty otrzymania wezwania.

3. Jeżeli dane zawarte we wniosku się zmieniły i mają wpływ na ocenę wniosku, wnioskodawca uzupełnia wniosek, nie później niż w terminie 30 dni od daty wystąpienia zmiany.

4. W przypadku niedopełnienia obowiązku wynikającego z ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu bądź negatywnego wyniku weryfikacji wniosku, odstępuje się od jego realizacji. Ponowne ubieganie się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wymaga złożenia odrębnego wniosku.

5. Od złożenia wniosku zwolnione są osoby, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego oraz osoby, których sprawy rozpatrywane są z tytułu potrzeb gminy, a najemca zamieszkuje w gminnych zasobach mieszkaniowych.

6. Z wniosków które spełniają kryteria określone niniejszymi zasadami, tworzy się listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu, oddzielnie dla lokali mieszkalnych, lokali na najem socjalny oraz pomieszczeń tymczasowych.

7. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 6, nie stanowi zobowiązania Gminy Wisła do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

8. Do 31 maja każdego roku, wnioskodawca winien złożyć aktualizację wniosku wraz z zeznaniem podatkowym Pit za ubiegły rok, pod rygorem skreślenia z listy.

9. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Burmistrz Miasta może skreślić osobę z listy, której mowa ust. 6, jeżeli:

a. dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;

b. wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

c. Nie została złożona aktualizacja wniosku na dzień 31 maja każdego roku.

10. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

11. Wnioski osób przebywających w jednostkach penitencjarnych rozpatrywane są dopiero po opuszczeniu przez wnioskodawców tych jednostek i przedstawieniu przez nich faktycznej sytuacji mieszkaniowej.

12. Weryfikacji podlegają kompletne wnioski.

13. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport obejmuje informację o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział mieszkania, 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, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, dochodu miesięcznego na członka gospodarstwa domowego, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznania lokalu poza kolejnością wynikającą z listy oczekujących.

14. Raport, o którym mowa w § 11 pkt 13, publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wisła.

15. Decyzja o przydziale lokalu podejmowana jest przez Burmistrza Miasta Wisła.

Rozdział VII

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

a. 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,

b. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,

c. spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 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.

Rozdział VIII

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

§ 13. W przypadku, gdy wnioskodawca jest osobą niepełnosprawną lub w rodzinie wnioskodawcy występuje niepełnosprawność, Wynajmujący dostosowując propozycję mieszkaniową powinien w miarę możliwości uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności: powierzchnię lokalu, jego położenie na odpowiedniej kondygnacji.

Rozdział IX

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

§ 14. 1. Na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadanie, Burmistrz Miasta może przeznaczyć lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Miasta, na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. 2020, poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. 2020, poz. 821 z późn. zm.).

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Burmistrz Miasta w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, a następnie Miejski Ośrodek pomocy Społecznej lub uprawniony podmiot, realizujący dane zadanie, na podstawie upoważnienia Burmistrza Miasta, określa w umowie zasady wynajmu oraz odpłatności.

Rozdział X

Najem lokali o powierzchni przekraczającej 80m²

§ 15. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony rodzinom wielodzietnym albo wynajmowane z czynszem ustalonym w wysokości nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej.