

**UCHWAŁA NR XXIX/160/2021
RADY MIEJSKIEJ W PIŁAWIE GÓRNEJ**

z dnia 27 maja 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Piława Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. 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. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) Rada Miejska w Piławie Górnej uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piława Górna, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Piława Górna;
- 3) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową, której skład osobowy oraz zasady działania ustala zarządzeniem Burmistrz Piławy Górnej;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) osobie niepełnosprawnej – to osoba o trwale obniżonych możliwościach motorycznych ciała uniemożliwiających lub w znacznym stopniu utrudniających samodzielne poruszanie się, legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności lub zaświadczeniem od lekarza specjalisty;
- 6) członkach wspólnoty samorządowej Gminy - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Piława Górna z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Piława Górna, w tym: zameldowanie lub zatrudnienie w granicach administracyjnych Gminy;
- 7) mieszkaniu chronionym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 8) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Piławy Górnej;
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 10) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 11) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Piława Górna;
- 12) rozporządzeniu - należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019, poz. 1065).

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza kwoty:

- 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę);

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę).

§ 4. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 10% dla gospodarstwa:

- 1) jednoosobowego - gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury,
- 2) wieloosobowego - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.

2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 20% dla gospodarstwa:

- 1) jednoosobowego - gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury,
- 2) wieloosobowego - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 40% kwoty najniższej emerytury.

3. Za dochód, o którym mowa w ust. 2 i 3 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

5. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz, na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (decyzja właściwego organu nadzoru budowlanego lub zarządcy budynku).

Rozdział 4.

Najem lokali socjalnych

§ 6. 1. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

2. Odzyskane lokale o niskim standardzie, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą zostać przekwalifikowane na lokale socjalne.

3. Za porozumieniem stron umowy można zmienić dotychczasową umowę najmu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy:

- 1) podczas trwania umowy najmu najemca znajdzie się w niedostatku,
- 2) istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.
4. Decyzję w sprawie przekwalifikowania lokalu podejmuje Burmistrz.

Rozdział 5.

Mieszkania chronione

§ 7. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na czas nieoznaczony.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w gospodarstwach domowych, w których są niepełnosprawni z orzeczoną przez zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności znacznym stopniem niepełnosprawności z powodu trudności w poruszaniu się;
- 2) posiadają statusu osoby opuszczającej placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, rozbiórki budynku i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) są bezdomne;
- 3) uprawnione są do otrzymania lokalu zamiennego od gminy na mocy ustawy bądź orzeczenia sądowego

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oddanych do użytku po kapitalnym remoncie

§ 9. 1. Zasadniczo lokali mieszkalnych położonych w budynkach oddanych do użytku po kapitalnym remoncie odbywać się będzie na podstawie regulaminu opracowanego zgodnie z przepisami zawartymi w niniejszej uchwale.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane będą wyłącznie na czas nieoznaczony.

§ 10. Zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach oddanych do użytku po kapitalnym remoncie lub wybudowanych po roku 2004, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami można dokonywać:

- 1) w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy a lokalami spoza tego zasobu.
 2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Burmistrza, a w przypadku dokonywania zamiany z lokalem spoza mieszkaniowego zasobu Gminy, również pisemnej zgody wynajmującego ten lokal.
 3. Zamiany dokonuje się na wniosek najemcy lokalu oraz stale zamieszkujących z nim osób pełnoletnich.
 4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów oraz spełnienie łącznie następujących warunków:
 - 1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych, za media i odpady komunalne;
 - 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie;
 - 3) nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż lokal podlegający zamianie;
 - 4) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.
 5. Zamiana lokali nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

Rozdział 9.

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. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy jest jawne.

2. Zasady gospodarowania oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, podlegają kontroli społecznej.

3. Załatwianie spraw związanych z najmem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego w Urzędzie Miasta w Piławie Górnej - na druku, którego wzór określa Burmistrz.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Wnioski, po zweryfikowaniu pod względem formalnym przez Burmistrza, przedstawiane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej działającej przy Urzędzie Miasta w Piławie Górnej, zwanej dalej Komisją, celem zaopiniowania.

6. Skład osobowy, zakres prac i obowiązków Komisji określa „Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej” stanowiący załącznik do Zarządzenia Burmistrza Piławy Górnej.

7. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji sporządza projekty rocznych list osób uprawnionych do otrzymania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych - zwanych dalej listami.

8. Projekty list zawierające imię i nazwisko wnioskodawcy wywieszane są na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta na okres jednego miesiąca, wraz z informacją o możliwości złożenia na piśmie do Burmistrza uwag i propozycji ewentualnych zmian.

9. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń przez Burmistrza przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej, ostateczne listy podawane są do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miasta.

10. Oprócz rocznych list, w trakcie roku mogą być ustalane listy dodatkowe, jeżeli zaistnieje taka konieczność.

11. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

12. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

13. Osobie umieszczonej na liście, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu do końca roku, przysługuje pierwszeństwo jej zawarcia w roku następnym, jeżeli nadal spełnia wymogi jej zawarcia.

14. W przypadku dwukrotnej nieuzasadnionej rezygnacji z przyjęcia do zasiedlenia proponowanego lokalu, wnioskodawca zostaje skreślony z listy.

Rozdział 10.

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

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe oraz za media i odpady komunalne wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;
- 2) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym;
- 3) zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 5 ostatnich lat;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie kraju.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz osoby niespełniające warunków określonych w § 13 ust. 1, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub od dnia śmierci najemcy.

Rozdział 11.

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

§ 14. 1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwości należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. W lokalach drzwi powinny posiadać szerokość dostosowaną dla potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

3. Komunikacja w lokalach powinna być pozbawiona barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora.

4. Skrzydła okien, nawietrzniki okienne oraz świetliki znajdujące się w lokalach przeznaczonych do zamieszkania dla osób niepełnosprawnych ruchowo, powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeśli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób.

§ 15. Bez względu na rodzaj niepełnosprawności, lokale przeznaczone do korzystania przez osoby niepełnosprawne należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora.

Rozdział 12.

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

§ 16. 1. Przeznaczenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piława Górna na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Miasta Piławy Górnej na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

2. Wniosek powinien wskazywać zadanie, o którym mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy oraz przeznaczenie lokalu.

Rozdział 13.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób;
- 2) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany;
- 3) oddawane w najem jako lokale zamienne.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 18. Wnioski złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie przepisów uchwały.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piławy Górnej.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego¹⁾.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piławie Górnej

Dariusz Madejski

¹⁾Niniejsza uchwała była poprzedzona uchwałą nr V/20/2019 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 lutego 2019r w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piława Górna, która utraciła moc prawną z dniem 20 kwietnia 2021r na podstawie art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018r o zmianie ustawy o finansowym 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 (Dz.U. z 2018, poz. 756).

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu 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 w art. 17 przewidziała, że dotychczasowe uchwały rad gmin dotyczące zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, będą obowiązywały tylko przez okres dwóch lat od dnia wejścia w życie tej ustawy. W związku z tym, że okres dwóch lat upłynął w kwietniu 2021r, niezbędne jest podjęcie nowej uchwały określającej zasady wynajmowania gminnych lokali mieszkalnych.

Niniejsza uchwała zawiera też niezbędne regulacje dostosowujące uchwałę do zmian ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jakie wprowadzone zostały w ostatnim czasie.