



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 grudnia 2019 r.

Poz. 7730

UCHWAŁA NR XII/96/2019 RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 13 grudnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żłoty Stok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) w związku z art. 4 i 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. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) **Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żłoty Stok oraz określa tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Żłoty Stok;
- 4) **lokalu**- należy przez to rozumieć lokal według definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 5) **miejsowości pobliskiej** - należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu ząbkowickiego lub powiatu graniczącego z Gminą Żłoty Stok
- 6) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 7) **członku wspólnoty mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Żłoty Stok z zamiarem stałego pobytu (koncentrujące na tym terenie swoje interesy życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe);
- 8) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie Gminy składającą pisemny wniosek;
- 9) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133) dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią

dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, wskazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;

- 10) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 11) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 12) **osobie niepełnosprawnej**- należy przez to rozumieć osobę, której stała lub długotrwała naruszona sprawność organizmu powoduje trawą lub okresową niezdolność wypełniania ról społecznych, w szczególności niezdolność do pracy;
- 13) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę niezamieszkałą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 14) **Spółecznej Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć ciało doradcze i opiniotawcze powołane przez Burmistrza Złotego Stoku, który określa jej skład osobowy i zakres działania;
- 15) **wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej** – ciężka, przewlekła choroba wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania lub brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu stwierdzony na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 16) **osobie opuszczającej placówkę opiekuńczą - wychowawczą lub rodzinę zastępczą** – należy przez to rozumieć osobę, która w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku opuściła placówkę opiekuńczą-wychowawczą lub rodzinę zastępczą znajdującą się na terenie Gminy oraz osobę, która w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku opuściła placówkę opiekuńczą-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w tych placówkach była Gmina, pod warunkiem potwierdzenia przez odpowiedniego kierownika powiatowego centrum pomocy rodzinie, że osoby te opuszczają daną placówkę.

§ 3. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą zostać osoby, które zamieszkują na terenie Gminy, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział 2.

Zasady ogólne

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Złoty Stok przeznaczone są na wynajem na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dzielą się na:

- wynajmowane na czas nieokreślony- najem mieszkalny art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- wynajmowane na czas określony- najem socjalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a,
- lokale zamienne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6,
- lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

3. Do wynajęcia przeznaczone są lokale mieszkalne:

- 1) zdadne do zasiedlenia,
- 2) niezdatne do zasiedlenia tzn. takie, które nie zostały ujęte w planach remontowych jednostki administrującej, które zostaną za zgodą najemcy wyremontowane na jego koszt.

4. Mieszkaniowym zasobem Gminy administruje, jako zarządca, podmiot wskazany przez Gminę.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu 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) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach domowym jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych wieloosobowych.

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

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. O obniżenie czynszu mogą się ubiegać najemcy, którzy osiągają dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nieprzekraczający 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowej i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinne) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 25% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinne) jest wyższy niż 50% kwoty uprawnionej do ubiegania się o obniżkę.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który:
 - a) posiada powierzchnię pokoi mniejszą niż 5 m² na jednego mieszkańca,
 - b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
 - c) nie spełnia warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (wg decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego),
 - d) w związku z niepełnosprawnością, potwierdzoną orzeczeniem lekarskim,
- 2) utratę lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

2. W przypadku małżonków lub innych osób starających się wspólnie o wynajem lokalu, mających różne miejsca zamieszkania, wymóg dotyczący powierzchni musi być spełniony w obu lokalach, przy czym zaludnienie w obu lokalach oblicza się przy założeniu, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie.

Rozdział 5.

Najem socjalny lokalu

§ 7. 1. Do najmu socjalnego przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, o powierzchni nie mniejszej niż określona przepisami ustawy, o obniżonym standardzie.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony do 1 roku z możliwością przedłużenia jej na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia kryterium dochodowe określone w § 5 ust. 2 oraz nie zalega z zapłatą czynszu.

3. Jeżeli najemca utracił prawo do przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w § 5 ust. 2, Burmistrz Złotego Stoku, na wniosek najemcy, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 1.

4. Dotychczasową umowę najmu lokalu, na zasadach porozumienia stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego w przypadku osiągnięcia przez najemcę kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 2.

Rozdział 6.

Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 8. 1. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego są wynajmowane na okres do 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na okres następny.

2. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego nie zalega z płatnością czynszu i nie narusza zasad regulaminu porządku domowego Burmistrz Złotego Stoku

na wniosek najemcy może przekwalifikować zajmowane pomieszczenie tymczasowe na lokal mieszkalny lub najem socjalny lokalu i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu pod warunkiem spełnienia zasad określonych w § 5 ust. 1 lub ust. 2.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych

a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone w § 5 ust. 1 oraz spełniają jeden z warunków kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) są repatriantem w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone w § 5 ust. 2 oraz spełniają jeden z warunków kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) nabyły prawo najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 3) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

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

§ 10. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, za zgodą Burmistrza Złotego Stoku, na pisemny wniosek najemców, dopuszczalne są zamiany wzajemne:

- 1) lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy najemcami tych lokali;
- 2) lokali wynajętych na czas nieoznaczony i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami tych lokali.

2. Niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust. 1:

- 1) jeżeli w ich wyniku którykolwiek z najemców zamienianych lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszka w warunkach kwalifikujących do poprawy, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) gdy którykolwiek z wnioskujących o zamianę najemców lokali zalega z zapłatą czynszu, chyba, że osoby te mają zawartą z jednostką administrującą ugodę ustalającą sposób i termin spłaty zaległości i w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę wywiązywały się z zobowiązań wynikających z tej ugody.

§ 11. 1. Gmina może zaproponować najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni mieszkalnej znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe zamianę na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni.

2. Dopuszcza się zamiany wolnego lokalu pozostającego w dyspozycji Gminy z najemcą lokalu wynajętego na czas nieokreślony z zastrzeżeniem § 10 ust. 2.

3. Przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję Gmina może zaproponować byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszu najem socjalny innego lokalu.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy składa stosowny wniosek.

2. Wzór wniosku określa Burmistrz Złotego Stoku.

3. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Burmistrz Złotego Stoku zwołuje posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej na koniec każdego kwartału.

4. Wnioski, o których mowa w ust. 1 rozpatrywane są przez Burmistrza Złotego Stoku po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może nie uwzględniać wniosków osób, które w poprzednich latach były najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok, a umowa z nimi została rozwiązana lub nie przedłużona na następny okres z co najmniej jednego z następujących powodów:

- niszczenia i dewastacji najmowanego lokalu,
- rażącego naruszenia regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
- niezamieszkiwania w lokalu,
- posiadania zadłużenia względem Gminy Złoty Stok.

§ 13. 1. Pozytywnie rozpatrzone wnioski umieszcza się na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;
 - 2) uprawnionych do ubiegania się o najem socjalny lokalu.
2. Burmistrz Złotego Stoku zatwierdza i aktualizuje listy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.
 3. Zatwierdzone listy uprawnionych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w sposób zwyczajowo przyjęty.
 4. Listy aktualizowane są na bieżąco po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
 5. Pozytywnie rozpatrzone wnioski podlegają corocznej aktualizacji.
 6. Z list, o których mowa w § 13 ust. 1 skreśla się osoby:
 - 1) które przyjęły propozycję przydziału lokalu;
 - 2) które na wezwanie, we wskazanym terminie, nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku;

- 3) które w wyniku aktualizacji wniosku nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 1 i ust. 2.

§ 14. 1. Burmistrz Złotego Stoku wskazuje osoby do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu.

2. Propozycje lokali do wynajęcia na czas nieokreślony oraz najmu socjalnego lokalu przedkładane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycje, o której mowa w ust. 2, obowiązany jest poinformować pisemnie o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

4. Wnioskodawca, który przyjął propozycję, o której mowa w ust. 2 zobowiązany jest do zaktualizowania danych zawartych we wniosku poprzez złożenie odpowiedniego formularza aktualizacyjnego wraz z załącznikami.

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

§ 15. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę (rozwiązanie umowy najmu), która nie uzyskała tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony a wnioskodawca:
 - a) zamieszkiwał w lokalu przez co najmniej 5 lata;
 - b) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli lokal był objęty najmem socjalnym, a wnioskodawca spełnia warunki określone w pkt 1.

§ 16. 1. Zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w § 15 możliwe jest po uprzedniej całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy lub zawarciu ugody na spłatę należności w ratach.

2. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie spełniają warunków zawartych w § 15 obowiązane są w terminie wskazanym przez jednostkę administracyjną opróżnić lokal.

Rozdział 11.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu

§ 17. 1. Burmistrz Złotego Stoku może złożyć osobie umieszczonej na liście osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego propozycję przydziału lokalu do remontu.

2. Wykonanie remontu odbywa się w sposób i na zasadach określonych odrębną umową, która zawierana jest na okres 3 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na kolejne 2 miesiące.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2, oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu, powinna w szczególności określać:

- 1) zakres remontu;
 - 2) wysokość kosztów remontu;
 - 3) termin wykonania remontu i termin zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
 - 4) warunki i sposób rozliczenia stron po zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z poniesionych przez wnioskodawcę kosztów remontu.
4. Po bezusterkowym odbiorze robót zostaje zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony.

Rozdział 12.

Przepisy szczególne

§ 18. 1. Po złożeniu przez Gminę oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości z tytułu nieopłacania czynszu najmu, Gmina może wycofać swoje oświadczenie jedynie w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań wobec wynajmującego.

2. Na wniosek osoby zamieszkującej w lokalu, po rozwiązaniu umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, zawiera się nową umowę najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal lub lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu przez co najmniej 2 lata;
- 2) osoba ta uregulowała wszystkie zaległości.

3. Z osobą spełniającą warunki zawarte w ust. 2 nawiązuje się umowę najmu lokalu mieszkalnego lub umowę najmu socjalnego lokalu po spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 5 ust 1 lub 2.

§ 19. Gmina, nie częściej niż co 3 lata, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 20. Realizacja wynajmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali jest uzależniona od możliwości Gminy.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 21. Wnioski złożone przed wejściem niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie jej przepisów.

§ 22. Traci moc uchwała nr XLIV/282/2018 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

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

Przewodnicząca Rady:
E. Ruszkowska