



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 lipca 2021 r.

Poz. 3482

UCHWAŁA NR XLI/471/21 RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Szklarska Poręba

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 (j. t. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Szklarska Poręba w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Szklarska Poręba oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Szklarska Poręba.

§ 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Gminy Szklarska Poręba.

§ 3. Gmina Szklarska Poręba wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz stale zamieszkują na terenie Gminy Szklarska Poręba.

§ 4. 1. Ilekróć w uchwale mowa o:

- 1) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Szklarska Poręba;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Szklarska Poręba;
- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Szklarskiej Poręby;
- 5) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody, (którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych) osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, potwierdzone stosownymi dokumentami

- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy
- 10) lokalu zamiennym - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy
- 11) mieszkaniowym zasobie gminy - rozumie się przez to mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego i warunki uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Szklarska Poręba są przeznaczane na wynajem, jako lokale mieszkalne, socjalne i zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie skierowań w oparciu o:

- 1) roczną listę mieszkaniową ustalającą kolejność wydawania skierowań do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych oraz umów najmu socjalnego
- 2) wyrok sądu ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
- 3) wyrok sądu ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu,
- 4) ugodę sądową.

3. Skierowania są wydawane i podpisywane przez Burmistrza Gminy Szklarska Poręba i winny zawierać:

- 1) datę skierowania
- 2) imię i nazwisko osoby kierowanej oraz imiona i nazwiska osób uprawnionych do zamieszkania wspólnie z lokatorem
- 3) adres i metraż lokalu ze wskazaniem jego powierzchni użytkowej i mieszkalnej
- 4) wskazanie rodzaju lokalu objętego skierowaniem oraz czasu trwania najmu

4. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 14 dni od daty wydania skierowania upoważniającego do jej zawarcia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, osoba ta pozostaje skreślona z listy osób uprawnionych do najmu i powiadomiona o tym w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego dla niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 10 uchwały

§ 6. Zawieranie umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Szklarska Poręba następuje w miarę posiadania przez Wynajmującego wolnych lokali.

§ 7. Dwukrotne nieprzyjęcie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje skreśleniem wnioskodawcy z ostatecznej listy mieszkaniowej. W przypadkach określonych w § 17 ust. 1 pkt 1 przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 8. Wielkość wynajmowanych lokali powinna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkania w odrębnym pokoju.

§ 9. Lokale mieszkalne oraz zasady ich przyznawania

1. Najemcami lokalu mieszkalnego mogą zostać wyłącznie osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej miasta Szklarska Poręba, znajdującą się w trudnych warunkach mieszkaniowych, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone oraz osiągają niski dochód.

2. Przez osoby o niskich dochodach rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 10. Lokale socjalne oraz zasady ich przyznawania

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać wyłącznie osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej miasta Szklarska Poręba, pozostające w niedostatku i których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone.

2. Przez osoby pozostające w niedostatku rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 11. Lokale zamienne oraz zasady ich przyznawania

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy lokalu zamiennego są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy,
- 2) osoby zobowiązane o opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu miasta Szklarska Poręba,
- 3) najemcy lokali stanowiących własność miasta Szklarska Poręba, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność rozbiórki lub remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego, a także udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części,

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub powierzchnia lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich warunki społeczno-ekonomiczne
- 3) z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu lub modernizacji, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia
- 4) z budynków, które zostały przeznaczone przez Gminę do opróżnienia z uwagi na planowaną inwestycję bądź inne zamierzenia w zakresie ich gospodarowania.

3. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny.

4. Osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej.

§ 12. Lokale służbowe oraz zasady ich przyznawania

1. Burmistrz Szklarskiej Poręby może skierować do zawarcia umowy najmu lokalu służbowego osoby, których zatrudnienie wynika z realizacji zadań miasta Szklarska Poręba i są niezbędne dla miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, a nieposiadające tytułu prawnego do lokalu w Szklarskiej Porębie.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1, umowy najmu powinny być zawierane na czas oznaczony - ściśle związany ze stosunkiem pracy. W tym okresie lokale te nie podlegają sprzedaży.

3. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy o pracę następuje rozwiązanie umowy najmu.

4. Osoba uprawniona do otrzymania lokalu związanego ze stosunkiem pracy nie musi znajdować się na liście mieszkaniowej.

§ 13. Najem lokali i pomieszczeń niesamodzielnych

1. W celu likwidacji lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na ten lokal lub pomieszczenie, na czas nieoznaczony:

- 1) z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia, jako lokal samodzielny.
- 2) ze współnajemcami lokalu, którzy za uprzednią zgodą Burmistrza Szklarskiej Poręby dokonali podziału zajmowanego lokalu na dwa samodzielne lokale mieszkalne - na podstawie dokumentów dopuszczających techniczną możliwość podziału.

§ 14. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 15. Weryfikacja dochodu.

1. Gmina zobowiązana jest, co 3 lata do weryfikacji dochodów najemców.

2. Sprawdzanie dochodów najemców będzie odbywać się na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę obejmującej wysokość za 3 miesiące poprzedzające jej złożenie oraz oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz o 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego gmina jest zobowiązana do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalenia jego nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art. 21c ust 5 – (ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

5. Wysokość podwyżki nie może jednak przekroczyć 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. Jeżeli podwyżka jest większa niż 50% dotychczasowej wysokości czynszu najemca przez pierwsze 6 – miesięcy wnosi czynsz w wysokości 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

6. W przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy, dołączając komplet dokumentów.

§ 16. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w jednoosobowym gospodarstwie - 75% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku
- 2) w wieloosobowym gospodarstwie domowym – 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżki udziela się na okres do 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejny okres.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania lokalu, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznawanego na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

§ 17. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom lub rodzinom:

- 1) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie i § 11 niniejszej uchwały;
- 2) które utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, spełniają kryteria uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Osoby wymienione w ust. 1 w momencie otrzymania skierowania nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej.

§ 18. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom lub rodzinom:

- 1) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i spełniają kryteria uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) którym wygasła umowa najmu socjalnego lokalu, jeżeli nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

2. Osoby wymienione w ust. 1 w momencie otrzymania skierowania nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej.

Rozdział 4.

Warunki zamiany lokali mieszkalnych

§ 19. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu wolnego lokalu mieszkalnego z osobą ubiegającą się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze - ze względu na sytuację ekonomiczną i rodzinną;
- 2) na lokal położony na niższej kondygnacji - ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę, udokumentowane zaświadczeniem lekarskim potwierdzającym potrzebę dokonania zamiany lub opinię o potrzebie zamiany sporządzoną przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
- 3) na lokal o wyższym standardzie - z uwagi na niski standard obecnie zajmowanego lokalu.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w drodze zamiany przysługuje osobom lub rodzinom, które:

- 1) posiadają umowy najmu lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego miasta zawarte na czas nieoznaczony, które z przyczyn ekonomicznych występują o najem innego lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu i spełniają kryteria określone w § 10, a do dyspozycji miasta przekazują lokal dotychczas zajmowany;
- 2) przekazały do dyspozycji miasta lokal o powierzchni użytkowej większej o co najmniej 20% od powierzchni użytkowej lokalu, który będzie stanowił przedmiot najmu.

§ 20. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Burmistrza.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz brak zaległości czynszowych w stosunku do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Szklarska Poręba.

3. Nie dopuszcza się zamiany, gdy jedna z osób jest właścicielem lub współwłaścicielem innej nieruchomości mieszkalnej lub posiada własnościowe lub spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

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

§ 21. 1. Osoby ubiegające się o najem na czas nieokreślony lub o najem socjalny lokali zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i najmu socjalnego.

Do wniosku dołącza się:

- 1) poświadczenia dotyczące o uzyskiwanych dochodach (zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o osiągniętych dochodach za rok poprzedni, decyzja ZUS, zaświadczenia o pobieranych świadczeniach z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej);
- 2) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Szklarska Poręba;
- 3) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy:
 - a) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie rozvodu lub separacji małżonków,
 - b) prawomocne orzeczenia sądów lub wypis z aktu notarialnego w przedmiocie podziału majątku wspólnego małżonków,
 - c) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi,
 - d) inne dokumenty wydawane przez organy/instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę,
 - e) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy Szklarska Poręba – dokumenty potwierdzające, że centrum życiowe wnioskodawcy znajduje się na terenie gminy.

2. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika Referatu Rozwoju, Planowania Przestrzennego i Nieruchomości. Złożenie niekompletnego wniosku uprawnia Burmistrza do jednokrotnego wezwania wnioskodawcy do jego uzupełnienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

4. Wniosek, który nie spełni kryteriów zawartych w uchwale zostanie przeniesiony do archiwum.

§ 22. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powołanym przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków o najem lokalu.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wyda opinię negatywną, gdy wnioskodawca nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą lub wnioski są niekompletne albo nie zostały uzupełnione w wyznaczonym terminie. Negatywnie zaopiniowanym wnioskowi nie nadaje się dalszego biegu.

5. W terminie do końca miesiąca lutego każdego roku wnioskodawcy zobowiązani są do złożenia wniosku aktualizacyjnego.

6. Niezłożenie wniosku aktualizacyjnego w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania, uznane będzie za rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów miasta.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje weryfikacji wniosków w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

8. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego Burmistrz Szklarskiej Poręby sporządza i podaje do publicznej wiadomości projekt listy mieszkaniowej zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

9. Projekt listy mieszkaniowej jest jawny i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego na okres 30 dni. W tym czasie każdy zainteresowany może złożyć do Burmistrza Szklarskiej Poręby odwołanie zawierające uwagi, wnioski i zastrzeżenia do projektu listy mieszkaniowej.

10. Po upływie terminu określonego w ust. 8 Społeczna Komisja Mieszkaniowa wraz z przedstawicielami właściwego w sprawach mieszkaniowych referatu Urzędu Miejskiego w Szklarskiej Porębie rozpatrują odwołania, a następnie Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza ostateczną listę mieszkaniową, którą zatwierdza Burmistrz w terminie do dnia 31 maja każdego roku.

11. Ostateczna lista mieszkaniowa jest jawna i podlega publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Szklarskiej Porębie.

§ 23. Burmistrz Szklarskiej Poręby wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, osobie znajdującej się na ostatecznej liście mieszkaniowej.

§ 24. 1. Realizacja wniosku o najem lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na nazwisko wnioskodawcy i współmałżonka chyba, że wnioskodawca i jego współmałżonek zmarli, a wspólnie o mieszkanie ubiegają się dzieci, które osiągnęły pełnoletniość w chwili śmierci ostatnio zmarłego rodzica.

2. Dwukrotne nieprzyjęcie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje skreśleniem wnioskodawcy z ostatecznej listy mieszkaniowej. W przypadkach określonych w § 16 ust. 1 pkt 1 przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 25. 1. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka;
- 2) notatkę służbową spisana przez co najmniej dwóch pracowników właściwego w sprawach mieszkaniowych referatu Urzędu Miejskiego w Szklarskiej Porębie znajdujących się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;
- 3) upływu terminu ważności skierowania.

2. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w § 23 ust. 2.

3. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.

4. W przypadku gdy lokal wymaga przeprowadzenia remontu, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy adaptacyjnej określającej warunki i zasady najmu takiego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 26. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691 §1 Kodeksu Cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego w Gminie lub pobliskiej miejscowości, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego w Gminie lub pobliskiej miejscowości;

- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 5 lat;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal;
- 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 5) spełniają warunki dochodowe określone niniejszą uchwałą.

2. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu osobom wymienionym w § 25 ust. 1, jeżeli:

- 1) naruszają w sposób rażący i uporczywy zasady porządku domowego;
- 2) nastąpiło samowolne zajecie lokalu;
- 3) powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową, przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 27. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 25, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 2 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności i czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 28. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) oddawane w najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, 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 w wyniku zamiany.

2. Decyzje w tych sprawach Burmistrz Szklarskiej Poręby podejmuje po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 8.

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

§ 29. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni, a także wejścia do lokalu i wyjścia z lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na mieszkania chronione.

§ 30. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Dysponentem lokalu chronionego pozostaje jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie zarządzenia Burmistrza.

3. Dysponent lokalu ponosi wszelkie opłaty za administrowanie nieruchomością oraz inne opłaty za używanie lokalu i opłaty niezależne od właściciela, a także opłaty z tytułu zawartych umów z dostawcami mediów lub dostawcami usług.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 31. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na lokale z zasobów Gminy, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 32. Traci moc uchwała nr XXXVI/401/21 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Szklarska Poręba.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Szklarska Poręba.

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