



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 czerwca 2022 r.

Poz. 3202

UCHWAŁA NR XLII/239/22 RADY MIEJSKIEJ W PRZEMKOWIE

z dnia 6 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Miejska w Przemkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń przeznaczonych na cele mieszkalne, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemków.

§ 2. 1. O najem, podnajem i najem socjalny lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobu mogą ubiegać się członkowie wspólnoty samorządowej Gminy Przemków, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, tj. na terenie Gminy Przemków oraz w pobliskiej miejscowości nie przysługuje im:
 - a) prawo własności lub udział w prawie własności lokalu mieszkalnego,
 - b) prawo własności lub udział w prawie własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
 - c) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - d) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - e) spółdzielcze własnościowe prawo do domku jednorodzinnego,
 - f) dożywotnie prawo użytkowania lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego lub jego części,
 - g) prawo użytkowania nieruchomości o charakterze mieszkalnym;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, określone w Rozdziale 2;
- 3) warunki mieszkaniowe kwalifikują do ich poprawy.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. O oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzający datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Nie częściej niż co 2,5 roku najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieokreślony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi (według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

2. Do osób, zamieszkujących w warunkach, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się osoby bezdomne w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.

Rozdział 4.

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

§ 5. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, umieszczonymi na liście kandydatów, oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemków, które:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których odpowiedni organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia;
- 2) zamieszkują już w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemków w przypadku gdy:
 - a) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,
 - b) pozbawione zostały mieszkań wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

- 3) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności;
- 4) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 5) po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 2 i nie przekroczyły kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 1;
- 6) opuściły placówkę pieczy zastępczej w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Przemków.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie z powodu klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 2) zostały zobowiązane prawomocnym orzeczeniem sądu do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu i którym sąd przyznał uprawnienie do najmu socjalnego lokalu;
- 3) były stroną umowy najmu socjalnego lokalu, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale;
- 4) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy Przemków i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w § 3 ust. 2;
- 5) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Zamiana lokali może odbyć się wyłącznie za zgodą Burmistrza Przemkowa.

2. Zamiana lokali może zostać dokonana, jeśli przemawiają za tym względy zdrowotne lub materialne wnioskodawcy lub jeśli zamiana służy racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy Przemków.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu może być dokonana:

- 1) pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza Przemkowa;
- 2) poprzez wskazanie najemcy pustego lokalu przez Gminę Przemków.

4. Ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym zamiana lokali przez Gminę Przemków może być dokonana w szczególności, gdy:

- 1) budynek miałby być przedmiotem zbycia;
- 2) planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części;
- 3) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;
- 4) lokal jest zadłużony;
- 5) najemca nie przestrzega warunków najmu;
- 6) zachodzą przesłanki określone w art. 21 ust. 4 lub 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 7) wpływa pozytywnie na funkcjonowanie instytucji znajdującej się w budynku użyteczności publicznej.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemków mogą składać wnioski o wzajemną zamianę lokali, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne lub materialne.

6. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;

2) brak zaległości czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu.

7. Zamiany lokali należących do zasobu na lokale pozostające w innych zasobach mogą być dokonywane, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali oraz udokumentowaną zgodę podmiotów władających tymi lokalami na zamianę.

8. Zamiana lokali następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokali i przejęcie ich protokołem zdawczo – odbiorczym.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemków zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku do Urzędu Miejskiego w Przemkowie.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informacje dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Przemków;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany dochód;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 5) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

3. Wniosek, niezawierający dokumentów o których mowa w ust. 2 pozostawiony zostaje bez rozpatrzenia, jeśli wnioskodawca nie uzupełni tych danych w terminie wyznaczonym przez urząd.

4. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

5. Wniosek rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

7. O sposobie załatwienia wniosku wnioskodawcę powiadamia na piśmie.

8. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.

9. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady w niniejszej uchwale dokonuje Burmistrz Przemkowa.

10. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.

§ 9. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób.

2. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Przemkowa po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 10. 1. Osoby umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy o najem socjalny lokalu zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
- 2) zmiany adresu zamieszkania;

- 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu);
- 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

2. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokalu wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania;
- 2) złożyły oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiły dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 3) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 uchwały;
- 4) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 5) odmówiły przyjęcia jednej propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego 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

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1, Burmistrz może wskazać osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczenia lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na mieszkania chronione

§ 12. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wsparciu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821) w szczególności na mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy Przemków.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Ośrodka Pomocy Społecznej w Przemkowie. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

3. Mieszkania chronione powinny zapewnić osobom tam przebywającym warunki do samodzielnego funkcjonowania w środowisku i integracji ze społecznością lokalną.

4. Dysponentem lokalu chronionego pozostaje jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Przemków na czas nieoznaczony.

5. Dysponent lokalu ponosi 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 9.

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

§ 13. 1. Ustala się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) z niepełnosprawnością ruchową – położony na parterze;

- 2) poruszających się na wózkach – położony na parterze, wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane dla tych osób oraz posiadający rozwiązania architektoniczne umożliwiające swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim;
- 3) z niepełnosprawnością narządu wzroku - wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz wejściowej sygnalizacji dzwonnej.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

3. Za zgodą wnioskodawcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymogów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych

§ 14. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące najmu socjalnego lokali.

Rozdział 11.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 15. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości z tytułu najmu, a po rozwiązaniu umowy osoba ta spłaciła całą zaległość.

§ 16. W przypadku konieczności realizacji wyroku sądu o eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, gdzie standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem odpowiada standardowi lokalu socjalnego istnieje możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu, w ramach realizacji wyroku sądu.

§ 17. W celu likwidacji pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się zawarcie umowy najmu na to pomieszczenie, na czas nieoznaczony z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 18. Traci moc uchwała nr XIX/88/16 Rady Miejskiej w Przemkowie z dnia 2 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemków.

§ 19. 1. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali mieszkalnych, a wnioskodawcy znajdujący się na wykazie osób oczekujących na najem lokali przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają jej przepisom.

2. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Przemkowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Przemkowie:

Janusz Matuszak