

Projekt

z dnia 15 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 25.204.2021
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 23 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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 2020 r. poz. 611 ze zm.), Rada Miejska w Krzepicach uchwała:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 99/XIII/2002 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 14 marca 2002 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KRZEPICE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest 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 rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Krzepice,
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy,

§ 3. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej spełniającym kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem lub aktualizację informacji o dochodach, nie przekracza:

2. W przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony:

- 1) 175% najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 125% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

3. W przypadku umów zawieranych na najem socjalny lokalu:

- 1) 75% najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 50% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się spełnienie co najmniej jednego z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 8 m² powierzchni użytkowej dla gospodarstwa wieloosobowego i 15 m² dla gospodarstwa jednoosobowego,

- 2) zamieszkiwanie przez osobę legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 2) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku pożaru, powodzi, wybuchu, wichury lub katastrofy budowlanej
- 3) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek,
- 4) udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

§ 8. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku pożaru, powodzi, wybuchu, wichury, katastrofy budowlanej lub zamieszkują w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek,
- 3) udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali z:

- innymi najemcami lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
- osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innych zasobach.

2. Zamiana lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody Burmistrza na jej dokonanie

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zmiany najemcy.

4. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 4 ust. 2 do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i § 4 ust. 3 do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

5. Odmowa wyrażenia zgody na zamianę może nastąpić w przypadku, jeżeli:

- 1) najemca posiada zaległości w czynszu i innych opłatach wynikających ze stosunku najmu
- 2) powierzchnia mieszkalna po dokonaniu zamiany wynosić będzie poniżej 5m² na osobę stale zamieszkującą

6. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

7. Gmina może zaproponować zamianę dotychczas zajmowanego lokalu jeżeli:

- 1) najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym,
- 2) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi, a w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych.

§ 10. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny mogą ubiegać się osoby których względy zdrowotne uzasadniają dokonanie zamiany.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Burmistrz Krzepic przyjmuje i rozpatruje wnioski o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego oraz najem socjalny lokali, które powinny zawierać zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO.

2. Wnioski są rozpatrywane w oparciu o przepisy ustawy oraz niniejszej uchwały. O wyniku rozpatrzenia wniosku, wnioskodawca zostaje powiadomiony na piśmie.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 12. 1. Dla osób spełniających określone w uchwale warunki referat właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miejskiego w Krzepicach sporządza w terminie do 31 stycznia każdego roku, projekt listy.

2. Projekt listy zawiera imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę członków gospodarstwa domowego.

3. O kolejności umieszczenia nazwisk na liście o której mowa w ust. 1 decyduje kolejność wpływu wniosków do Urzędu Miejskiego w Krzepicach.

4. Na końcu projektu listy zamieszcza się informację o terminie i o miejscu składania odwołań.

5. Odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy można składać w Urzędzie Miejskim w Krzepicach przez okres 14 dni od daty wywieszenia listy.

6. Burmistrz Krzepic rozpatruje odwołania w ciągu 30 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 5.

7. Burmistrz Krzepic pisemnie informuje wnioskodawcę o wyniku rozpatrzenia odwołania.

8. Ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych zatwierdza Burmistrz Krzepic.

9. Zatwierdzoną przez Burmistrza Krzepic listę zawierającą imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę członków gospodarstwa domowego podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Krzepicach na okres 14 dni.

§ 13. 1. Realizacja wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, o której mowa w § 12 ust. 9.

2. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

3. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali, oczekujące na zawarcie umowy, zobowiązane są aktualizować wniosek o najem poprzez informowanie Urzędu Miejskiego w Krzepicach, do 31 sierpnia każdego roku, o aktualnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

4. Pracownik Referatu Gospodarki Komunalnej, Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa w miesiącu wrześniu każdego roku przeprowadza weryfikację wniosków osób ujętych na dotychczasowej liście.

5. Weryfikacja, o której mowa w ust. 4, polega na sprawdzeniu, czy osoby te nadal spełniają warunki, określone w uchwale.

6. Przy weryfikacji dotychczasowej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego zostaną wykreślone:

- 1) osoby, które nie dokonały aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 4, i złożyły pisemne oświadczenie, że rezygnują z ubiegania się o najem lokalu,
- 2) osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać określone w uchwale warunki, umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

7. Decyzja o przydziale lokalu jest podejmowana przez Burmistrza Krzepic i uwzględnia powierzchnię oraz rodzaj lokalu (wynikający z podziału lokali na lokale mieszkalne przeznaczone do zawierania umów na czas nieoznaczony oraz lokale przeznaczone do zawierania umów najmu socjalnego lokalu).

8. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych w uchwale.

§ 14. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali referat Urzędu Miejskiego w Krzepicach właściwy do spraw lokalowych każdego roku w terminie do 31 stycznia sporządza i podaje do publicznej wiadomości, raport za rok poprzedni.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 obejmuje informacje 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 lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa.

3. Raport, o którym mowa w ust. 1 i 2 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Krzepicach na okres nie krótszy niż 14 dni oraz zamieszczenie na stronie www.bip.krzepice.pl

§ 15. Jawność postępowania oraz realizację kontroli społecznej zapewnia się poprzez coroczne sporządzanie raportu, o którym mowa w § 14 ust.1 i 2 oraz poprzez jego podanie do publicznej wiadomości w sposób określony w § 14 ust.3 niniejszej uchwały.

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

§ 16. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że spełniają poniższe warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy,
- 2) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 3) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 4) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 5) za używanie lokalu nie występują zaległości.
- 6) spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 ust.2 lub 3.

2. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

Rozdział 8.

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

§ 17. Lokal mieszkalny wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewniać co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min. 90 cm,
- 2) brak progów, barier komunikacyjnych,
- 3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach min. 1,5x1,5 m,
- 4) usytuowanie na odpowiedniej kondygnacji.
- 5) wysokość klamek i włączników zapewniająca swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim
- 6) sedes zamontowany na takiej wysokości, aby zapewnić swobodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego z poręczami wspomagającymi tę czynność.

Rozdział 9.

Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

§ 18. 1. Lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na mieszkanie chronione.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

- 1) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,
- 2) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie.

4. Gmina zabezpiecza lokal mieszkalny na cele wymienione w ust. 2 na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Krzepicach dotyczący uprawnionej osoby.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowując prawo miejscowe do zmian ustawy. Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującą uchwałę nr 99/XIII/2002 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 14 marca 2002 r. w przedmiotowej sprawie. Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej. Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w jego skład.