

Projekt

z dnia 18 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU**

z dnia 11 lutego 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyzlesie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 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;
- 3) dochodzie - rozumie się przez to średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku;
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkujejącą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkujejącymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 6) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 17 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Międzyzlesie jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej .

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny mieszkańcom Gminy Międzyzlesie, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

§ 4. 1. Umowę socjalną najmu lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy z możliwością zawarcia kolejnej umowy socjalnej najmu lokalu, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Zawarcie kolejnej umowy socjalnej najmu lokalu może nastąpić na pisemny wniosek głównego najemcy.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 5. 1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 170% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 85% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zastosowanie obniżki nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 25% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną, o której mowa w § 2 pkt 6);
- 4) bezdomność.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Międzyzlesie;
- 4) ubiegają się o przydział lokalu wspólnie z osobą zaliczaną do znacznego stopnia niepełnosprawności.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy socjalnej najmu lokalu przysługuje osobom, w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny i orzeczono o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

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.

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje na wniosek zainteresowanych zamianą stron, będących ich najemcami. Wzór wniosku o zamianę określi burmistrz.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.

3. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Skutki prawne i koszty wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani najemcy.

5. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Wnioski kompletne z załącznikami o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub najem s lokali socjalnych mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek, którego wzór określi burmistrz.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenia o uzyskanych dochodach wszystkich wymienionych we wniosku osób;
- 2) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu;
- 3) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną tj. deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji; oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. Wniosek wraz z niezbędnymi dokumentami winien zostać złożony w Urzędzie Miasta i Gminy Międzyzlesie, w terminie do dnia 31 października roku poprzedzającego rok, na który sporządzana jest lista osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. 1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 9, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie gminy;
- 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, w przypadku gdy warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy;
- 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 5 niniejszej uchwały.

6. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 1 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

7. Wnioski podlegają wstępnie weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

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

9. Kompletność składanych wniosków wstępnie weryfikuje Referat Infrastruktury Technicznej i Gospodarki.

§ 10. 1. O oddaniu w najem lokali decyduje burmistrz na podstawie sporządzanej corocznie listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego.

2. Projekt listy, o której mowa w ust. 1 podlega zaopiniowaniu przez Komisję Rady Miejskiej do spraw Bytowych i Bezpieczeństwa, która sprawuje kontrolę społeczną rozpatrywania i załatwiania wniosków.

3. Projekt listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkanego i socjalnego zatwierdza burmistrz, w terminie do 30 listopada każdego roku.

4. Projekt listy podlega podaniu do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Międzyzlesie przez okres jednego miesiąca. W projekcie podaje się informację o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

5. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń ustala się ostateczną listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokali. Zatwierdzoną przez burmistrza listę podaje się do publicznej wiadomości w terminie do 31 grudnia danego roku, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Międzyzlesie.

6. Osobom, będącym na liście, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, zostaje skreślona z listy i poinformowana o skreśleniu w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

7. Osoba umieszczona na liście, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego do końca roku kalendarzowego wpisywana jest na listę na kolejny rok bez potrzeby składania nowego wniosku, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału i z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Osoba, o której mowa w ust. 7 zobowiązana raz w roku, w terminie określonym przez burmistrza, do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 3), pod rygorem skreślenia z listy osób ubiegających się o przydział lokalu.

9. O skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

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. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 12. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych.

§ 13. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

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

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m²

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

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której 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 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) oddawane w najem jako lokale zamienne.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

2. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali.

3. Traci moc uchwała Nr XLVI/247/2018 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 16 października 2018 r. w ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyzlesie.

4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie.

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