

Projekt

przedłożony przez
Burmistrza Miasta Świebodzice.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy**

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) w zw. z 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1 Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Świebodzice, tryb rozpatrywania wniosków oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 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) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) najmie socjalnym lokalu- należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 6) lokalu niemieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 7) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu; w lokalu jednoizbowym za powierzchnię mieszkalną uznaje się powierzchnię użytkową lokalu pomniejszoną o 4 m²;
- 8) Zarządcy – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Nieruchomości w Świebodzicach;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.); dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 10) kwocie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej – należy przez to rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);

- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) centrum życiowym w Gminie – należy przez to rozumieć udokumentowane przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem występowanie następujących okoliczności:
 - a) faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy, w szczególności posiadanie na terenie Gminy zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy,
 - b) posiadanie stałego źródła dochodu na terenie Gminy, a także w powiatach graniczących z powiatem świdnickim lub zarejestrowanych jako bezrobotni w Powiatowym Urzędzie Pracy w Świdnicy,
 - c) w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym - pobierania przez małoletnie dzieci nauki na terenie Gminy, przy czym nauka może odbywać się poza terenem Gminy, jeżeli na jej terenie nie istnieje placówka edukacyjna zapewniająca równoważne świadczenia edukacyjne.

§ 3. 1. O przyznaniu lokali decyduje Burmistrz Miasta Świebodzice, kierując się zasadami niniejszej uchwały.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice mogą być oddawane w najem jako:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego
- 2) lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony;
- 3) lokale zamienne;
- 4) tymczasowe pomieszczenia;
- 5) mieszkanie chronione;

§ 4. Prawo ubiegania się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje osobie posiadającej tytuł prawny do innego lokalu. Dotyczy to również współmałżonka wnioskodawcy

Rozdział 2. Zasady najmu lokali

§ 5. 1. Gmina Świebodzice udziela pomocy mieszkaniowej w oparciu o posiadany zasób osobom o niskich dochodach i pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy zawiera Zarządca na podstawie skierowań wydanych przez Burmistrza lub osobę przez niego upoważnioną w oparciu o:

- 1) roczne listy ustalające kolejność wydawania skierowań do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych oraz umów najmu socjalnego, o których mowa w § 23;
- 2) listy uprawniające do otrzymania lokalu na podstawie § 9 ust. 2 i 3;
- 3) uprawnienie wynikające z § 25;
- 4) wyrok sądu orzekający o uprawnieniu do najmu socjalnego lub najmu pomieszczenia tymczasowego;
- 5) wyrok sądu ustalający wstąpienie w stosunek najmu;
- 6) wyrok sądu ustalający istnienie stosunku najmu lokalu;
- 7) ugodę sądową;
- 8) pisemną dyspozycję Burmistrza stwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 10;

3. W celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się zawieranie umów najmu socjalnego lokalu jednoizbowego lub umów najmu pomieszczenia tymczasowego, przy jednoczesnym zapewnieniu najemcom dostępu do pomieszczeń sanitarnych i kuchni.

§ 6. 1. Podnajem lokalu w całości lub w części przez najemcę albo oddanie

lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim wymaga zgody Burmistrza, wyrażonej na piśmie.

2. Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części bądź na oddanie

lokalu przez najemcę w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal w szczególności:

1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;

2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;

3. Gmina może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas oznaczony, w szczególności jeśli:

1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;

2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;

3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;

4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie.

Rozdział 3.

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

§ 7. O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby pozostające w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej, posiadające stałe zameldowanie w Gminie i których centrum życiowe znajduje się w Gminie.

§ 8. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony wynosi:

1) w gospodarstwie jednoosobowym nie więcej niż 40% przeciętnego wynagrodzenia;

2) w gospodarstwie wieloosobowym nie więcej niż 35% przeciętnego wynagrodzenia w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny wynosi:

1) w gospodarstwie jednosobowym nie więcej niż 25% przeciętnego wynagrodzenia;

2) w gospodarstwie wieloosobowym nie więcej niż 20% przeciętnego wynagrodzenia w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

§ 9. 1. Osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych przysługuje pierwszeństwo zawarcia umów najmu na czas oznaczony i nieoznaczony

lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, z zachowaniem trybu określonego w § 23 i 24, jeżeli

1) na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m²;

2) w gospodarstwie jednoosobowym przypada mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z pominięciem

trybu określonego w § 23 i 24, przysługuje osobom:

- 1) opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo- wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią przez ukończeniem 25 roku życia i są pozbawione możliwości zamieszkiwania w swoich rodzinnych domach;
- 2) niepełnosprawnym, posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, które przekażą dotychczas najmowany lokal do dyspozycji Gminy, w zamian za inny lokal z zasobów;
- 3) przekazującym dotychczas zajmowany lokal mieszkalny do dyspozycji Gminy w zamian za inny lokal z zasobu, o mniejszym metrażu przynajmniej o jedną izbę;
- 4) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 5) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania w oparciu o orzeczenie organu nadzoru budowlanego, których stan techniczny wymaga opróżnienia w całości lub w części bądź zakazu ich użytkowania i zagraża bezpieczeństwu przebywających tam osób;
- 6) bezdomnym, które poprzednio co najmniej 5 lat zamieszkiwały w Gminie;
- 7) dotkniętym przemocą w rodzinie;
- 8) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach objętych wykwaterowaniem, w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy;
- 9) nie porzuciły lokalu wynajmowanego od Gminy lub nie została im wypowiedziana umowa najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy w okresie ostatnich dziesięciu lat, licząc od daty złożenia wniosku o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, z powodu dopuszczenia do powstania szkód w lokalu, jego zniszczenia lub niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony, z pominięciem trybu

określonego w § 23 i 24, przysługuje osobom:

- 1) opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo- wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią przez ukończeniem 25 roku życia i są pozbawione możliwości zamieszkiwania w swoich rodzinnych domach;
- 2) uprawnionym do najmu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) dotkniętym przemocą w rodzinie;
- 5) posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 1, nie są w stanie opłacać czynszu oraz pozostałych opłat za najmowany lokal i zobowiążą się opróżnić dotychczas wynajmowany lokal by w stanie wolnym wydać go wynajmującemu;
- 6) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania w oparciu o orzeczenie organu nadzoru budowlanego, których stan techniczny wymaga opróżnienia w całości lub w części bądź zakazu ich użytkowania i zagraża bezpieczeństwu przebywających tam osób;

- 7) bezdomnym, które poprzednio co najmniej 5 lat zamieszkiwały w Gminie;
- 8) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach objętych wykwaterowaniem, w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy;
- 9) nie porzuciły lokalu wynajmowanego od Gminy lub nie została im wypowiedziana umowa najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy w okresie ostatnich dziesięciu lat, licząc od daty złożenia wniosku o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, z powodu dopuszczenia do powstania szkód w lokalu, jego zniszczenia lub niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców.

4. Burmistrz Miasta może zlecić Zarządcy zawarcie umowy najmu lokalu na czas

nieoznaczony z wnioskodawcą, który nie spełnia kryteriów niniejszej uchwały, jeżeli przemawiają za tym szczególne złożone, udokumentowane przypadki losowe. Dotyczy to:

- 1) stwierdzonej orzeczeniem niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny ubiegającego się z nim o najem lub osoby z nim zamieszkującej;
- 2) osób chronionych przed przemocą, alkoholizmem lub nadużywaniem substancji psychoaktywnych;
- 3) utraty przez wnioskodawcę lokalu wskutek katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi.

§ 10. 1. Zarządca na wniosek osoby, wobec której nie została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a której sytuacja materialna i rodzinna będąca przyczyną wypowiedzenia umowy najmu uległa zmianie, po spłacie całości zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Zarządca na wniosek osoby, wobec której została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a której sytuacja materialna i rodzinna będąca przyczyną wypowiedzenia umowy najmu uległa zmianie, po spłacie całości zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

3. Zarządca może zawrzeć ponownie umowę najmu z osobą zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, pozbawioną najmu na skutek wypowiedzenia umowy w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy, z powodu rażącego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu, jeżeli złożyła wniosek o ponowny najem i w okresie co najmniej roku od dnia jego złożenia zaniechała zachowań będących podstawą rozwiązania umowy.

4. Zarządca może zawrzeć ponownie umowę najmu z osobą zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, pozbawioną najmu na skutek wypowiedzenia umowy w oparciu o art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy, z powodu niezamieszkiwania, jeżeli złożyła wniosek o ponowny najem i zamieszkała w lokalu przed upływem 1 miesiąca od dnia, kiedy wypowiedzenie umowy stało się skuteczne oraz po upływie 1 roku od dnia zamieszkania wywiad środowiskowy, przeprowadzony przez zarządcę potwierdził jej stałe zamieszkiwanie w lokalu.

§ 11. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu winna być zawarta na czas oznaczony do trzech lat.

2. Po upływie daty obowiązywania umowy najmu socjalnego, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy wzrośnie ponad wysokość określoną w § 8 ust. 1, ale nie przekracza wysokości określonej w § 8 ust. 2, Zarządca zawiera z nim umowę najmu na czas nieokreślony.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarządca przedłużając umowę najmu socjalnego lokalu może, na wniosek dotychczasowego najemcy, dokonać zamiany zajmowanego przez niego lokalu na inny lokal o takiej samej lub mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego i o podobnym niższym standardzie.

§ 12. Osoba, która w użytkowanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy weszła poprzez zagarnięcie mienia, nie może ubiegać się o jego najem.

§ 13. 1. Podstawę obliczenia zaludnienia w przypadkach, o których mowa w § 9 ust. 1 i 2, stanowi liczba osób zamieszkujących i zameldowanych na pobyt stały w lokalu, ustalona w oparciu o dokumenty złożone przez wnioskodawcę, w szczególności w oparciu o aktualną deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, złożoną u zarządcy nieruchomości lub w Gminie na podstawie ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Do ustalenia zaludnienia w lokalach, o których mowa w ust. 1, bierze się pod uwagę wyłącznie osoby zamieszkujące i zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej 3 lat, poprzedzających datę złożenia wniosku. Zachowanie okresu wskazanego w zdaniu poprzednim nie dotyczy małżonka oraz dzieci do lat trzech osób zameldowanych i zamieszkujących w tym lokalu.

3. W przypadku, gdy małżonek wnioskodawcy zamieszkuje w lokalu innym niż wnioskodawca, do obliczenia zaludnienia w tym lokalu stosuje się zasady wskazane w ust. 1.

Rozdział 4.

Najem tymczasowych pomieszczeń

§ 14. 1. Za tymczasowe pomieszczenia uznaje się pomieszczenia znajdujące się w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, spełniające kryteria określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a oraz ar. 25a ustawy.

2. Zarządca zobowiązany jest do utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

§ 15. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera Zarządca zgodnie z art. 25b, 25c, 25d ustawy.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamian lokali

§ 16. 1. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie przez strony zamiany tytułu prawnego do lokalu stanowiącego jej przedmiot.

2. Jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wymagana jest pisemna zgoda Burmistrza na dokonanie zamiany.

3. Zgoda na dokonanie zamiany w odniesieniu do lokalu, o którym mowa w ust. 2, jest uwarunkowana uregulowaniem zaległości za czynsz i inne opłaty za używanie tego lokalu. Poprzez uregulowanie zaległości rozumie się dokonanie wpłaty równowartości należności na konto depozytowe zarządcy.

4. Jeżeli zamiana dokonywana jest pomiędzy najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcą lokalu w innych zasobach, warunkiem dokonania zamiany jest uzyskanie pisemnej zgody właściciela lokalu niewchodzącego w skład zasobu.

5. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem szczególnie, gdy:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych lub zdrowotnych, w tym osób zamieszkujących w lokalach wspólnych oraz gdy zamiana spowoduje przegęszczenie;
- 2) najemca zalega z zapłatą czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu, z zastrzeżeniem § 17 ust. 3;
- 3) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającemu zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.

§ 17. 1. Najemca lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać o zamianę lokalu przez wynajmującego:

- 1) na lokal o większej powierzchni mieszkalnej, jeśli wynajmowany lokal nie spełnia norm powierzchni, o których mowa w uchwale;

2) na lokal równorzędny, położony najniższej kondygnacji, ze względu na wiek wynoszący co najmniej 75 lat lub stan zdrowia wymagający poruszania się wózkem inwalidzkim, a także ze względu na inne schorzenia uzasadniające zamianę po dostarczeniu orzeczenia o stopniu niepełnosprawności;

3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub innej strukturze ze względu na sytuację materialną rodziny, pod warunkiem zachowania w wyniku zamiany norm powierzchni mieszkalnej, o której mowa w uchwale.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali, o których mowa w ust. 1, jest uregulowana sytuacja prawna tych lokali.

3. Dopuszcza się możliwość wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokalu w przypadku występowania nieuregulowanych zaległości za czynsz i inne opłaty za używanie lokalu jeżeli najemca, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, realizuje warunki porozumienia lub ugody i uiszcza wynikające z nich zobowiązania w pełnej wysokości.

4. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali najemcom posiadającym umowę na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas niekreślony, na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych przez Gminę budynkach. Wybór osób, które mogą być najemcami nowych lokali odbywa się w drodze konkursu ofert, na podstawie regulaminu określonego przez Burmistrza lub osoby przez niego wskazanej.

5. Koszty związane z dokonaniem zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych ponoszą najemcy.

Rozdział 6.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszów

§ 18. Obniżka czynszu udzielana jest najemcom posiadającym umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie więcej niż 30% przeciętnego wynagrodzenia,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie więcej niż 25% przeciętnego wynagrodzenia w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

§ 19. Odmawia się udzielenia obniżki najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal za okres 3 miesięcy lub dłuższy.

Rozdział 7.

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

§ 20. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są wystąpić do Burmistrza Miasta z wnioskiem o ustalenie uprawnienia do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz udokumentować spełnienie przesłanek określonych w uchwale do przyznania tego uprawnienia.

§ 21. 1. Wstępna weryfikacja wniosku następuje przy udziale Komisji Mieszkaniowej, w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganych dokumentów pozwalających na stwierdzenie spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Wniosek weryfikowany jest w odniesieniu do miejsca zameldowania wnioskodawcy i jego małżonka lub w przypadku braku zameldowania, w odniesieniu do miejsca zamieszkania lub pobytu tych osób. Ocena sytuacji mieszkaniowej obejmuje również ocenę sytuacji mieszkaniowej małżonka, jeżeli ma on inne niż wnioskodawca miejsce zameldowania lub zamieszkania. W przypadkach występowania przemocy w rodzinie udokumentowanej prawomocnym wyrokiem sądu, odstępuje się od oceny sytuacji mieszkaniowej małżonka.

3. Weryfikacja wniosku w odniesieniu do dochodów obejmuje wszystkie osoby objęte wnioskiem. W przypadkach występowania przemocy w rodzinie, udokumentowanej prawomocnym wyrokiem sądu, odstępuje się od obliczania dochodu tego małżonka. Przy obliczaniu dochodu uwzględnia się również dzieci pozostające na utrzymaniu małżonków.

4. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących kryteriów wymienionych w uchwale, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

§ 22. 1. Pozytywna wstępna weryfikacja stanowi podstawę zakwalifikowania wniosku do postępowania mającego na celu opracowanie projektów rocznych list ustalających kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy i nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. W postępowaniu mającym na celu opracowanie projektów rocznych list ustalających kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniane są wnioski o których mowa w ust. 1, złożone od dnia 1 października roku poprzedzającego opracowanie list do dnia 30 września roku, w którym listy są opracowywane oraz wnioski z lat poprzednich zaopiniowane wstępnie pozytywnie.

3. O przystąpieniu do sporządzenia projektów list zawiadamia się wszystkich wnioskodawców, o których mowa w ust. 1 oraz wzywa się do aktualizacji wniosku ze wskazaniem terminu jej dokonania. Zaktualizowany wniosek jest zweryfikowany przez pracownika do spraw mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Świebodzicach przy udziale Komisji Mieszkaniowej.

4. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania, uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Wniosek podlega odrzuceniu w przypadku zmiany sytuacji materialnej bądź mieszkaniowej wnioskodawcy i nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 23. 1. O kolejności umieszczenia wnioskodawców na projektach rocznych list, z zastrzeżeniem § 9, decyduje:

- 1) zaludnienie lokalu, o którym mowa w § 9 ust. 1;
- 2) okres oczekiwania na umieszczenie na projekcie listy ustalającej kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Projekty rocznych list ustalających kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu mieszkaniowego zasobu Gminy są jawne i podlegają wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzicach do dnia 31 października.

3. Wnioskodawcy, których wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie zostały zakwalifikowane do rozpatrzenia przy ustalaniu projektu listy, mogą zgłosić uwagi lub zastrzeżenia w formie pisemnej, w terminie 30 dni od dnia ich podania do publicznej wiadomości.

4. Burmistrz, po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, sporządza roczne listy, które podlegają wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzicach do dnia 31 grudnia:

- 1) ustalające kolejność wydawania skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) ustalające kolejność wydawania skierowań do zawarcia umowy najmu socjalnego na czas oznaczony;
- 3) wymian lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Na listach, o których mowa w ust. 1 umieszczane są osoby, które:

- 1) zostały umieszczone na projekcie rocznych list, o których mowa w § 22;
- 2) nabyły uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lub umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony na podstawie obowiązujących rocznych list w roku poprzednim, a ich uprawnienie nie zostało zrealizowane;

3) umieszczone były na listach w roku poprzednim, zgodnie z treścią ust. a ich uprawnienie nie zostało zrealizowane.

§ 24. 1. Dopuszcza się realizację rocznych list z pominięciem zasady określonej w ust. 1, jeżeli osoba ujęta na liście zadeklaruje wykonanie remontu zaproponowanego lokalu we własnym zakresie. Przyszłego najemcę należy zapoznać z zakresem wymaganego remontu. Nakłady poniesione na remont, powodujące wzrost stawki czynszowej, zostaną rozliczone w czynszu.

2. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego, skutkuje utratą uprawnienia tej osoby do zawarcia umowy najmu, wynikającego z § 23 i skreśleniem jej z rocznej listy ustalającej kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

3. Utrata uprawnień wnioskodawcy do zawarcia umowy na lokal skutkująca skreśleniem z listy oczekujących następuje w przypadku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie oraz w momencie nie spełnienia kryteriów zawartych w uchwale.

4. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na rocznej liście ustalającej kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, propozycja zawarcia umowy będzie wskazana obojgu, chyba że jeden z małżonków złoży oświadczenie o rezygnacji z uprawnienia na rzecz byłego małżonka.

Rozdział 8.

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

§ 25. Burmistrz Miasta Świebodzice na wniosek osób pozostających w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osób pozostałych w lokalu po śmierci, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, może uprawnnić do najmu tego lokalu, jeśli osoby te:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 3) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przed opuszczeniem tego lokalu przez najemcę lub przed jego śmiercią przez okres co najmniej 5 lat;
- 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowany lokal oraz spłacą zadłużenie w przypadku gdy takie występuje. Warunek ten uważa się za spełniony, jeśli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia;
- 5) spełniają kryterium dochodowe, określone w § 8.

Rozdział 8.

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

§ 26. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskazywany dla osoby niepełnosprawnej będzie uwzględniał rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewniał co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min. 90 cm;
- 2) brak progów, barier komunikacyjnych;
- 3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniach higieniczno- sanitarnych;
- 4) odpowiednią kondygnację.

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

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 i 2 powinny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu 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 z późn. zm.).

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na mieszkania chronione.

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

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

3. Dysponentem lokalu chronionego pozostaje jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie nieodpłatnej umowy użyczenia, zawartej na czas nieoznaczony.

4. 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 10.

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 28. 1. Osoby objęte rocznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu.

2. Traci moc uchwała nr XVII/1192019 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 2021 r.

Pieczęć Urzędu

Nr. Sprawy.....

Urząd Miasta Świebodzice Wydział: Spraw Obywatelskich, Ochrony Ludności i Działalności
Gospodarczej

Wniosek

- najem lokalu,
 - zamianę lokalu,
 - o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego:
 - po zgonie najemcy art: 691,
 - po wyprowadzenia się najemcy,
 - o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu po spłacie zadłużenia,
 - o przedłużenie umowy najmu socjalnego,
 - o przedłużenie najmu tymczasowego pomieszczenia,
 - o najem części lokalu zwolnionego przez innego najemcę,
 - o najem lokalu zamiennego np. z tytułu wykwaterowania,
 - o najem innego lokalu w związku z koniecznością opróżnienia dotychczas zajmowanego,
- inne okoliczności związane ze złożeniem wniosku (jakie ?),

X -właściwe zaznaczyć

Wypełnia wnioskodawca:

I Dane wnioskodawcy:

Nazwisko:	Imię:		Stan cywilny:	
Telefon kontaktowy:		Pesel:		
Adres zamieszkania				
Miejscowość:	Kod pocztowy:	Ulica:	Nr domu	Nr lokalu
Adres zameldowania (wypełnić w przypadku gdy jest inny niż adres zamieszkania)				
Miejscowość:	Kod pocztowy:	Ulica:	Nr domu	Nr lokalu
Adres korespondencyjny (wypełnić w przypadku gdy jest inny niż adres zamieszkania)				
Miejscowość:	Kod pocztowy:	Ulica:	Nr domu	Nr lokalu

Dane osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą :

LP	Imię i nazwisko:	Rok urodzenia:	Stopień pokrewieństwa:	Miejsce Pracy inne źródło utrzymania lub	Pesel:
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Potwierdzenie Biura meldunków

Świebodzice, dnia ...

W przypadku braku zameldowania lub zameldowania krótszego niż 3 lata oświadczam, że adres

mojego ostatniego stałego/czasowego miejsca zameldowania to:

II. Dane o zajmowanym mieszkaniu:

1. Imię i nazwisko głównego najemcy/ lokatora
2. Zajmowane obecnie mieszkanie jest lokalem: kwaterunkowym, spółdzielczym, lokatorskim, własnościowym, innym
3. Mieszkanie:
 - a) położone w budynku mieszkalnym, niemieszkalnym, przeznaczonym do rozbioru (z uwagi na stan zagrożenia, pod inwestycje)*
 - b) składa się z pokoi o powierzchni każdego pokoju I m², II m², IIIm², IV m², V m², kuchni o pow m², łazienki z WC m²,przedpokoju o pow m²
 - c) powierzchnia mieszkalnam², powierzchnia użytkowa m²
 - d) wysokość czynszu zł (zalega, nie zalega z płatnością czynszu*)

*niepotrzebne skreślić

(data i podpis)

III. KLAUZULA

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (określane jako „RODO”) informuję, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Miasta Świebodzice z siedzibą w Świebodzicach 58-160 ul. Rynek 1, tel. 74 6669518, e-mail: swiebodzice@swiebodzice.pl.
2. Wszelkie kwestie dotyczące danych osobowych można kierować na adres e-mail:iod@swiebodzice-.pl lub tel: 74666 95 02 bądź listownie na adres: 58-160 Świebodzice ul. Rynek 1.
3. Dane osobowe przetwarzane będą w celu wypełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa. Podstawa prawną jest:
 - Ustawa Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (tj.: Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.),
 - Ustawa o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.),
 - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
 - Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).
4. Odbiorcami danych są podmioty określone w przepisach prawa.
5. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/ organizacji międzynarodowej.
6. Dane po zrealizowaniu celu, dla którego zostały zebrane, będą przetwarzane do celów archiwalnych i przechowywane przez okres niezbędny do zrealizowania przepisów dotyczących archiwizowania danych przez Administratora.
7. W zakresie swoich danych osobowych ma Pani/Pan prawo żądania: dostępu do danych, sprostowania danych. W postępowaniach administracyjnych i czynnościach urzędowych nie przysługuje prawo żądania wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przenoszenia danych.
8. Każda osoba ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych jeśli uzna, że przetwarzanie jej danych osobowych odbywa się niezgodnie z przepisami.
9. Podanie danych osobowych jest obowiązkowe. Jest Pani/Pan zobowiązana/y do ich podania. Nie- podanie danych osobowych będzie skutkowało wezwaniem do ich uzupełnienia, a w przypadku nie- uzupełnienia pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.
10. Dane nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji dotyczących Pani/Pana danych osobowych, w tym profilowaniu.

Uzasadnienie do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 2021 r.

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 rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowując prawo miejscowe do zmian ustawy.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Osoby ubiegające się o lokal, które zetkną się z przedmiotową zmianą, będą miały poczucie rzetelności pod względem formalnym w kwestii wydawanych decyzji, dostosowanych do panujących realiów i norm.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice