

UCHWAŁA NR XVII/119/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 30 października 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali 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. 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 r. poz. 1182), uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Świebodzice.

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 (Dz.U. 2019 r. poz. 1182);
- 2) rozporządzeniu - należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 r. poz 1422 z późn. zm.);
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Świebodzice;
- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Świebodzice;
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Świebodzice w brzmieniu określonym ustawą;
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Świebodzice, reprezentowaną przez Burmistrza;
- 7) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora w brzmieniu określonym ustawą;
- 8) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w brzmieniu określonym ustawą;
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w brzmieniu określonym ustawą;
- 10) lokalu niemieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 12) umowie najmu socjalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu w rozumieniu ustawy;
- 13) lokalu chronionym – należy przez to rozumieć lokal w brzmieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1508 z późn. zm.);
- 14) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w brzmieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. 2011 r. poz. 721 z późn. zm.);
- 15) powierzchni mieszkalnej lokalu – całkowita powierzchnia wszystkich pokoi w lokalu, a w przypadku lokali jednoizbowych, za powierzchnię mieszkalną lokalu uznaje się powierzchnię pomniejszoną o 4 m² jako równowartość pomieszczeń przynależnych;

- 16) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę, ubiegającą się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, samodzielnie lub wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 17) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 r. poz. 180 z późn. zm.);
- 18) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polski „Monitor Polski”;
- 19) 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;
- 20) osobie dotkniętej przemocą - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz. U. 2015 r. poz.1390 z późn. zm.);
- 21) Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej w Świebodzicach;
- 22) zarządcy – należy przez to rozumieć podmiot administrujący mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. 1. Gmina, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie oraz niniejszej uchwale zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach i pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, poprzez zapewnianie lokali mieszkalnych, lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych oraz mieszkań chronionych.

§ 3. 1. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczone są na wynajem na czas oznaczony, na zasadach przewidzianych w ustawie.

2. Utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 2.

Zasady zawierania umów

§ 4. 1. Gmina zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, umowy najmu socjalnego i umowy najmu lokalu zamiennego oraz umowy najmu pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony.

§ 5. 1. Umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy zawiera Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona.

2. Umowy zawierane są na podstawie skierowań wydanych w oparciu o:

- 1) roczne listy ustalające kolejność wydawania skierowań do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych oraz umów najmu socjalnego, o których mowa w § 24 ust. 1 i 3 uchwały;
- 2) listy uprawniające do otrzymania lokalu na podstawie § 11 ust. 3 i 4 oraz § 20 ust. 1 uchwały;
- 3) uprawnienie wynikające z § 26 uchwały;
- 4) pisemną dyspozycję Burmistrza stwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 6 ust. 1-3 uchwały;
- 5) wyrok sądu orzekający o uprawnieniu do najmu socjalnego lub najmu pomieszczenia tymczasowego;

- 6) wyrok sądu ustalający wstąpienie w stosunek najmu;
- 7) wyrok sądu ustalający istnienie stosunku najmu lokalu;
- 8) ugodę sądową.

3. Skierowania są wydawane i podpisywane przez kierownika wydziału właściwego do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta Świebodzice i winny zawierać w swojej treści:

- 1) datę skierowania;
- 2) imię i nazwisko osoby kierowanej oraz imiona i nazwiska osób uprawnionych do zamieszkiwania 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. Zawarcie umowy wymaga formy pisemnej.

5. Umowy najmu socjalnego zawierane są na okres nie dłuższy niż trzy lata, na zasadach określonych ustawą. Umowę najmu socjalnego można, po upływie oznaczonego dla niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 17 ust. 1 uchwały.

6. Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawierane są na czas określony, na zasadach ustalonych ustawą.

§ 6. 1. Gmina 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 2 ustawy, jeżeli spełniła następujące warunki:

- 1) w wyznaczonym przez Gminę terminie uregulowała zaległości czynszowe, zaległe opłaty za używanie lokalu i opłaty niezależne od właściciela;
- 2) złożyła wniosek o ponowny najem lokalu i wniosek ten uzyskał pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej;
- 3) uiszcza na bieżąco, przez okres co najmniej sześciu kolejnych miesięcy odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy.

2. Gmina 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 spełniła następujące warunki:

- 1) złożyła wniosek o ponowny najem i w okresie co najmniej 1 roku od dnia jego złożenia zaniechała zachowań będących podstawą rozwiązania umowy;
- 2) po upływie okresu wskazanego w pkt 1 uzyskała opinie organów Straży Miejskiej, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz zarządcy zasobów, potwierdzające nienaganne zachowanie wnioskodawcy i jego rodziny.

3. Gmina 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 spełniła następujące warunki:

- 1) złożyła wniosek o ponowny najem i zamieszkała w lokalu przed upływem 1 miesiąca od dnia, kiedy wypowiedzenie umowy stało się skuteczne;
- 2) po upływie 1 roku od dnia zamieszkania wywiad środowiskowy, przeprowadzony przez zarządcę potwierdził jej stałe zamieszkiwanie w lokalu.

§ 7. Zawieranie umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pomieszczeń tymczasowych następuje w miarę posiadania przez Wynajmującego wolnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń.

§ 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 zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

§ 9. 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.

§ 10. Podnajem lokalu w całości lub w części przez najemcę albo oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim wymaga zgody Burmistrza, wyrażonej na piśmie.

Rozdział 3.

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

§ 11. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy przeznaczony jest do zaspakajania **w pierwszej kolejności** potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy, posiadających stałe zameldowanie w Gminie i których centrum życiowe znajduje się w w Gminie.

2. Osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, z zachowaniem trybu określonego w § 23 i § 24 uchwały:

1) na czas nieoznaczony, jeżeli:

- a) na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej,
- b) w gospodarstwie jednoosobowym przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;

2) na czas oznaczony (najem socjalny), jeżeli:

- a) na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej,
- b) w gospodarstwie jednoosobowym przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, z pominięciem trybu określonego w § 23 i § 24 uchwały, 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 przed ukończeniem 25 roku życia;
- 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 w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 5) dotkniętym przemocą w rodzinie;
- 6) zamieszkującym w lokalach niemieszkalnych, a także w lokalach położonych w budynkach, których stan techniczny, w oparciu o orzeczenie organu nadzoru budowlanego wymaga jego opróżnienia w całości lub w części bądź zakazu ich użytkowania i zagraża bezpieczeństwu przebywających tam ludzi;
- 7) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach objętych wykwaterowaniem, w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy;
- 8) 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. Pierwszeństwo zawarcia umowy socjalnej na czas oznaczony, z pominięciem trybu określonego w § 23 i § 24 uchwały, 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 przed ukończeniem 25 roku życia;
- 2) uprawnionym do najmu lokalu socjalnego lub najmu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 4) dotkniętym przemocą w rodzinie;
- 5) posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 17 ust. 1 uchwały, nie są w stanie opłacać czynszu oraz pozostałych opłat za najmowany lokal i zobowiązują się opróżnić dotychczas wynajmowany lokal by w stanie wolnym wydać go wynajmującemu;
- 6) zamieszkującym w lokalach niemieszkalnych a także w lokalach położonych w budynkach, których stan techniczny, w oparciu o orzeczenie organu nadzoru budowlanego wymaga jego opróżnienia w całości lub w części bądź zakazu ich użytkowania i zagraża bezpieczeństwu przebywających tam ludzi;
- 7) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach objętych wykwaterowaniem, w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy;
- 8) które 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.

§ 12. 1. Podstawę obliczenia zaludnienia w przypadkach, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 1 i 2 uchwały, 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 1996 r. 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 i 2.

§ 13. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale w budynkach, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 6 i 7 oraz ust. 4 pkt 6 i 7 uchwały.

§ 14. Pierwszeństwo najmu wolnych lokali jednoizbowych, przyległych do lokalu najemcy, przysługuje temu najemcy, jeżeli w jego gospodarstwie domowym przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 15. O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby pozostające w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

§ 16. 1. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mogące ubiegać się o najem lokalu na czas nieoznaczony, uważa się :

- 1) osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, których dochód miesięczny w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza **150 %** najniższej emerytury na jednego członka tego gospodarstwa domowego;
- 2) osoby prowadzące jednoosobowe gospodarstwo domowe, których dochód miesięczny w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza **200 %** najniższej emerytury.

§ 17. 1. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mogące ubiegać się o najem socjalny lokalu na czas oznaczony, uważa się :

- 1) osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, których dochód miesięczny w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza **80 %** najniższej emerytury na jednego członka tego gospodarstwa domowego;
- 2) osoby prowadzące jednoosobowe gospodarstwo domowe, których dochód miesięczny, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza **100 %** najniższej emerytury.

§ 18. 1. Wobec najemców lokali z zasobu Gminy, których gospodarstwa domowe posiadają niskie dochody, Burmistrz może zastosować obniżkę czynszu, zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Nr V/35/2019 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 25 stycznia 2019r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice na lata 2019-2024.

2. Obniżka czynszu może być przyznana najemcom, którzy złożą wniosek o obniżkę, a ich średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 140 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamian lokali

§ 19. 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 również 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. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszyć zasady racjonalnego gospodarowania zasobem lub zasady zawierania umów określone w uchwale, w szczególności, gdy:

- 1) zamiana spowodowałaby pogorszenie warunków mieszkaniowych najemcy;
- 2) najemca zalega z zapłatą czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu, z zastrzeżeniem § 20 ust. 6 uchwały;
- 3) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającemu zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.

§ 20. 1. Najemca lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się o zamianę lokalu przez wynajmującego (Gminę):

- 1) na lokal o większej powierzchni mieszkalnej, jeżeli wynajmowany lokal nie spełnia norm powierzchni, o których mowa w uchwale;
- 2) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji, ze względu na wiek wynoszący co najmniej 75 lat lub stan zdrowia wymagający poruszania się na wózku inwalidzkim, a także ze względu na inne schorzenia uzasadniające zamianę;
- 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 których mowa w uchwale.

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

3. Osoby wymienione w ust. 1 uprawnione są do zawarcia umowy najmu lokalu, po uprzednim umieszczeniu ich na rocznej liście zamian lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, z zachowaniem trybu określonego w § 23 i § 24 uchwały.

4. Dopuszcza się odmowę dokonania zamiany lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jeżeli weryfikacja wniosku wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, przekroczą 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego.

5. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 2 uprawnione są do zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli udokumentują stan zdrowia uzasadniający dokonanie zamiany poprzez dostarczenie orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

6. 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.

7. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali najemcom posiadającym umowę na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony, 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.

§ 21. 1. Nie podlegają zamianie lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 6.

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

§ 22. 1. Wnioski o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy przyjmuje i wstępnie weryfikuje wydział właściwy do spraw mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Świebodzicach.

2. 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.

3. W uzasadnionych przypadkach, termin wstępnej weryfikacji może być przedłużony na dalszy okres. O przedłużeniu wstępnej weryfikacji wnioskodawca zostanie zawiadomiony z podaniem terminu załatwienia sprawy oraz przyczyny zwłoki.

4. 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 posiada 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.

5. 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.

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

7. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w związku z wygaśnięciem umowy zawartej na czas określony, należy złożyć nie wcześniej niż trzy miesiące i nie później niż miesiąc przed dniem wygaśnięcia umowy.

8. Wniosek, o którym mowa w ust. 7 powinien obejmować wszystkie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania na podstawie dotychczasowej umowy, z wyłączeniem osób, które złożyły oświadczenie o zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

9. Pozytywna weryfikacja wniosku, o którym mowa w ust. 7, stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu bądź najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, z pominięciem trybu określonego w § 23 i § 24 uchwały.

§ 23. 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 sporządzania projektów list zawiadamia się wszystkich wnioskodawców, o których mowa w ust. 1 oraz wzywa się do aktualizacji wniosku ze wskazaniem terminu jej dokonania.

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. Zaktualizowany wniosek jest ostatecznie weryfikowany przez wydział właściwy do spraw mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Świebodzicach przy udziale Komisji Mieszkaniowej.

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

7. Na podstawie przeprowadzonej ostatecznej weryfikacji Burmistrz sporządza projekty rocznych list, o których mowa w ust. 1.

8. O kolejności umieszczenia wnioskodawców na projektach rocznych list, z zastrzeżeniem § 11 uchwały, decyduje:

- 1) zaludnienie lokalu, o którym mowa w § 12 uchwały;
- 2) okres oczekiwania na umieszczenie na projekcie listy ustalającej kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

9. Projekty rocznych list ustalających kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy są jawne i podlegają wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Świebodzice do dnia 31 października.

10. Uwagi i zastrzeżenia do projektów list mogą być zgłaszane w terminie 30 dni od dnia ich podania do publicznej wiadomości.

11. Uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 10, rozpatrywane są przez Burmistrza.

§ 24. 1. Burmistrz, po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, sporządza roczne listy:

- 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.

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

- 1) zostały umieszczone na projekcie rocznych list, o których mowa w § 23 ust. 7 uchwały;
- 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. 3, a ich uprawnienie nie zostało zrealizowane.

3. Do rocznych list, o których mowa w ust. 1, mogą być sporządzane w ciągu roku listy dodatkowe, jeżeli powstanie uzasadniona konieczność lub możliwość wydania dodatkowych skierowań w danym roku.

4. Przy sporządzaniu list dodatkowych obowiązuje odpowiednio tryb przyjęty w § 23 oraz § 24 ust. 1 i 2 uchwały, przy czym listy sporządza się w terminie:

- 1) powstania uzasadnionej konieczności;
- 2) uzyskania możliwości wydania dodatkowych skierowań.

5. Umieszczenie wnioskodawcy na rocznej liście ustalającej kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy jest równoznaczne z uprawnieniem tej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu.

6. Roczne listy ustalające kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy są jawne i podlegają wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Świebodzice do dnia 31 grudnia.

§ 25. 1. Realizacja rocznych list, o których mowa w § 24 ust. 1 i 3 odbywa się zgodnie z kolejnością ustaloną tymi listami, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Lokal stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy, a jego powierzchnia mieszkalna nie może być mniejsza niż 7 m² na osobę. W przypadku występującego schorzenia narządów ruchu w rodzinie, lokal powinien znajdować się na odpowiedniej kondygnacji.

3. 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.

4. Osoby umieszczone na listach, o których mowa w § 24 ust. 1 i 3 uchwały, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu, są zobowiązane do ponownego udokumentowania spełnienia kryterium dochodowego, określonego niniejszą uchwałą.

5. 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 § 24 ust. 5 uchwały i skreśleniem jej z rocznej listy ustalającej kolejność wydawania skierowań do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Utrata uprawnienia wnioskodawcy, o którym mowa w § 24 ust. 5 uchwały, skutkująca skreśleniem z listy, następuje również w przypadku:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) następczego braku spełnienia kryterium, o którym mowa w ust. 4.

7. W przypadku orzeczenia rozvodu 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 7.

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

§ 26. 1. Małżonkowie niebędący współnajemcami lokalu, zstępni, wstępni, rodzeństwo, powinowaci w linii prostej, osoby przysposobione lub przysposabiający, osoby przyjęte na podstawie orzeczenia sądowego na wychowanie oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny na czas oznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej 5 lat.

2. Krewni i powinowaci, którzy nie wstąpili w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny na czas oznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat.

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 2, o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny na czas oznaczony, mogą ubiegać się osoby, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat i przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1-3, jest:

- 1) brak zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty zaległości;
- 2) nie posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu w Gminie lub pobliskiej miejscowości przez osobę ubiegającą się o najem lub przez jego małżonka;
- 3) spełnienie odpowiednio kryteriów dochodowych określonych w § 16 ust. 1 lub § 17 ust. 1 uchwały.

§ 27. 1. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu osobom wymienionym w § 26, jeżeli:

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

Rozdział 8.

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

§ 28. 1. Budynek wielorodzinny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których znajdują się lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich:

- 1) nie wyposażone w windy, powinny posiadać pochylnię lub odpowiednie urządzenie techniczne, pozwalające osobom niepełnosprawnym na dostęp do wynajmowanego lokalu;
- 2) wyposażone w windy, powinny posiadać zapewniony dojazd z poziomu terenu i bezkolizyjny dostęp na wszystkie kondygnacje.

§ 29. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z WC, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.

2. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust.1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

3. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną, należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

4. Drzwi w lokalu, wymienionym w ust. 1, powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

5. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

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. 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

§ 31. 1. Osoby objęte rocznymi listami, o których mowa w § 24 ust. 1 uchwały, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja tych list odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Do spraw wszczętych lecz niezakończonych do dnia wejścia w życie uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 32. Traci moc Uchwała Nr VI/73/03 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 27 stycznia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zdzisław Pantal

Uzasadnienie

Przepisy art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakładają na Gminę obowiązek opracowania zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, przeznaczonych na wynajem.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;

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

7) warunki, jakie winien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

8) zasady przeznaczania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na mieszkania chronione, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Nowelizacja ustawy w 2018 roku, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r., rozszerzyła katalog zasad wynajmowania lokali z zasobu, o których mowa w pkt 7 i 8 uzasadnienia i zobowiązała Gminę do ich wprowadzenia stosowną uchwałą. Także zmiany jakie nastąpiły w kraju od 2003 roku spowodowały konieczność dostosowania przepisów prawa miejscowego do sytuacji społeczno-ekonomicznej członków wspólnoty samorządowej. Ponadto ilość zmian wprowadzonych do Uchwały podstawowej na przestrzeni lat 2003-2018, spowodowała nieczytelność przepisów i wymaga ich ujednoczenia.

Przedłożenie więc niniejszej uchwały do podjęcia przez Radę Miejską jest celowe i znajduje uzasadnienie w cytowanych wyżej przepisach.

Sporządziła:

Mirosława Rychlicka

Kierownik Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej