

**UCHWAŁA NR XXXVII/164/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZAWIDOWIE**

z dnia 30 marca 2021 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawidów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Zawidowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawidów w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców oraz określa tryb i kryteria wyboru osób, z którymi w pierwszej kolejności powinny być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.

2. Ilekroć w niniejszej 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. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Zawidów;
- 3) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Zawidowa;
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Zawidów;
- 5) społecznej komisji - należy przez to rozumieć Społeczna Komisję Mieszkaniową;
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą(gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 9) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 10) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego gminy nie będący lokalem socjalnym ani zamiennym;
- 11) lokalu dużym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 12) liście - należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych lub najmu socjalnego;
- 13) wynajmującym- należy przez to rozumieć Gminę Zawidów;
- 14) radzie- należy przez to rozumieć Radę Miejską w Zawidowie;
- 15) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Zawidowie;
- 16) rodzinie wielodzietnej - należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z trojga i więcej dzieci;

3. O zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zawidów mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkałe na terenie gminy Zawidów, w trudnych warunkach mieszkaniowych, posiadające niski dochód (określony zgodnie z Rozdziałem 2), które udokumentują swój związek z gminą poprzez np. zameldowanie, świadczenie pracy, uczęszczanie dzieci do przedszkola lub szkoły, opłatę podatku dochodowego, wnoszenie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 2) przebywające w domach dla matek z dziećmi, placówkach opiekuńczo-wychowawczych oraz osoby bezdomne, posiadające niski dochód, które wykażą, że ich ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Zawidów.

4. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku gdy wnioskodawca lub osoba ujęta we wniosku:

- 1) posiada własność lub współwłasność nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego w Zawidowie lub pobliskiej miejscowości tj. w powiecie zgorzeleckim oraz powiatach graniczących z powiatem zgorzeleckim.

§ 2. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zawidów wykonywane jest przez Urząd Miejski w Zawidowie.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 4. Miesięczny dochód, o którym mowa w §3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzielona przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

§ 5. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 65% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie. Stawkę czynszu obniża się o 20%.

2. Obniżki czynszu nie dotyczą lokatorów najmu socjalnego.

3. Obniżek czynszu nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
- 2) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:
 - a) 35 m²- dla 1 osoby,
 - b) 40 m²- dla 2 osób,
 - c) 45 m² - dla 3 osób,
 - d) 55 m² - dla 4 osób,

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. O poprawę warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria zawarte w § 3, oraz:

- 1) zamieszkujące w lokalu, który:
 - a) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,

- b) nie spełnia warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt (wg decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego),
 - c) zamieszkują w lokalach o powierzchni mieszkalnej nie przekraczającej 5 m² na jednego mieszkańca, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m².
 - d) w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy, powodującą utrudnienia w poruszaniu się
- 2) w razie utraty lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

Rozdział 4.

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

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

- 1) uzyskały dochód w wysokości nie przekraczającej, o której mowa § 3 ust. 1,
- 2) zamieszkują w trudnych warunkach, o których mowa w § 6,
- 3) posiadają stan majątkowy niewystarczający na poprawę warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu,
- 4) należycie wywiązują się ze zobowiązań finansowych wobec Gminy,
- 5) zamieszkują na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż pięć lat,
- 6) rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w Gminie,
- 7) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 8) utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego - klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 9) opuszczają rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo- wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy i spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1

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

- 1) uzyskały dochód w wysokości nieprzekraczającej, o której mowa § 3 ust. 2,
- 2) opuszczają rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotą, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2,
- 3) mają zasądzony wyrok nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do zawarcia najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 5.

Najem socjalny lokalu

§ 8. 1. Do najmu socjalnego przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² , a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal może mieć obniżony standard.

2. Dotychczasową umowę najmu lokalu, na zasadzie porozumienia stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego w przypadku gdy:

- 1) w czasie trwania umowy najmu ulegnie zmniejszeniu dochód,
- 2) nastąpi konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego wskazującego najem socjalny lokalu , a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu.

3. Przekwalifikowanie lokalu następuje na podstawie decyzji burmistrza.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lat.

5. Przedłużenie umowy najmu dokonuje Gmina nie dłużej niż na 1 rok.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego 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 zasobu mogą dokonać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali nie wchodzących w skład zasobu, z tym, że zamiana z właścicielami musi być uwarunkowana przeniesieniem prawa własności lokalu na dotychczasowego najemcę lokalu z zasobu.

2. Zmiana taka wymaga pisemnej zgody burmistrza i wydawana jest w przypadku, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne.

3. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu, lub
- 2) dewastuje lokal, lub
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) faktycznie zamieszkiwały z najemcą i były zameldowane w lokalu, a fakt zamieszkiwania zostanie potwierdzony dokonaniem opłatami np. opłaty za wywóz odpadów,
- 2) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych,
- 3) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe,
- 4) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w §3
- 5) z oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, nie wynika rażąca dysproporcja między wykazanymi niskimi dochodami a stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego,

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Gmina gospodaruje zasobem mieszkaniowym w sposób jawny.

2. Sprawa dotycząca najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, rozpoczyna się od złożenia w Urzędzie Miejskim w Zawidowie przez osobę zainteresowaną wniosku o przydział. Wzór wniosku określa burmistrz.

3. Wniosek zostanie rozpatrzony w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Wniosek po zweryfikowaniu pod względem formalnym, zostanie przekazany Społecznej Komisji celem zaopiniowania.

§ 12. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa zwana w Regulaminie społeczną komisją, która powoływana jest przez burmistrza w składzie co najmniej 5 osób.

2. Regulamin i zakres prac społecznej komisji określa burmistrz.

§ 13. 1. Projekt listy osób uprawnionych do najmu i zamiany lokali po zatwierdzeniu przez burmistrza podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu.

2. W okresie 14 dni od daty upublicznienia projektu, przyjmowane będą odwołania na piśmie.

3. Odwołania o których mowa w ust.2 podlegają rozpatrzeniu przez burmistrza.

§ 14. Po rozpatrzeniu odwołań przez burmistrza, ostateczna lista osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu.

§ 15. 1. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie dokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje w postaci skreślenia z listy oczekujących na przydział lokalu.

2. W celu wykonania projektu listy społeczna komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez społeczną komisję dokumenty, lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań społecznej komisji, lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreślenie z listy oraz sankcjami natury karnej.

4. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

5. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, osoba ta zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do najmu i powiadomiona w formie pisemnej.

§ 16. 1. 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.

2. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym, oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania ich odosobnienia.

§ 17. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, bez obowiązku umieszczania na liście, burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź względami współżycia społecznego. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób chronionych przed przemocą, lub alkoholizmem w rodzinie, w oparciu o złożoną dokumentację,
- 2) matek samotnie wychowujących dzieci,
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

Rozdział 9.

Weryfikacja dochodów najemców

§ 18. 1. Gmina w okresach określonych ustawą weryfikować będzie dochody najemców.

2. Sprawdzanie dochodów najemców będzie odbywać się na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę obejmującej wysokość dochodów za 3 miesiące poprzedzające jej złożenie, oraz oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina może podwyższyć czynsz o 100% dotychczasowej stawki czynszu.

4. W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego Gmina jest zobowiązana do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalania jego nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art.21c ust.5 ustawy.

5. W przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne ustalenie czynszu nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy, dołączając dokumenty, o których mowa w ust. 2.

Rozdział 10.

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

§ 19. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewnić im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednie ułatwienia architektoniczne, jak nr. Odpowiednio ukształtowane schody, poręcze, podejścia i podjazdy.

§ 20. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych 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 systemie pieczy zastępczej.

Przepisy końcowe

§ 21. Traci moc uchwała nr XLII/214/2013 z dn. 29 sierpnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawidów (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 września 2013 r. poz. 4931 oraz z dnia 11 października 2013 r. poz. 5339).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zawidów.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rafał Ryż