

Projekt

z dnia 24 września 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU**

z dnia 1 października 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243), Rada Miejska w Głogówku uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 3. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Głogówku Nr X/77/2011 z dnia 26 września 2011 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głogówku

Jerzy Kunert

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek osobom, zamieszkującym na terenie gminy Głogówek, nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 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 (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikacie prezesa ZUS obowiązująca w dniu złożenia wniosku o najem lokalu;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód obliczony w sposób określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.);
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Głogówek oraz zarządcę uprawnionego do działania w imieniu Gminy Głogówek;
- 5) wykazie osób na lokal mieszkalny - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 6) wykazie osób na lokal socjalny - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawarte z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowa najmu lokalu zawierana jest na czas nieoznaczony.

§ 4. 1. Umowy socjalnego najmu lokalu mogą być zawarte z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowa socjalnego najmu lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

§ 5. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zastosowanie zniżki nie przekracza:

- 1) 90% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość obniżki wynosi 15% w gospodarstwie jednoosobowym i 10% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżka może być udzielona na okres 3 miesięcy.

4. O obniżkę mogą się ubiegać najemcy lokalu za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu.

5. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, który jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznanego na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub zamieszkują samotnie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu;
- 2) lokal dotychczas zajmowany nie nadaje się na stały pobyt ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 3) lokal dotychczas zajmowany nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która jest potwierdzona orzeczeniem lekarskim.

2. Na wnioskodawcy, który ubiega się poprawę warunków zamieszkiwania nie mogą ciążyć żadne nieuregulowane zobowiązania wobec Gminy, chyba, że zawarł w tym zakresie odpowiednią ugodę w sprawie spłaty zadłużenia.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:

- 1) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła, a dochody które osiągają uprawniają do otrzymania lokalu mieszkalnego;
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub standardzie, pod warunkiem braku zaległości czynszowych i w opłatach eksploatacyjnych;
- 3) będącym rodzicami lub opiekunami prawnymi samotnie wychowującymi dzieci, w szczególności w przypadku, gdy rodzic/opiekun bądź dziecko dotknięte jest niepełnosprawnością co zostało udokumentowane na dzień składania wniosku.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy socjalnego najmu lokalu przysługuje:

- 1) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadającym się na stały pobyt ludzi;
- 2) osobom, które są pełnoletnimi wychowankami opuszczającymi rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a które przed umieszczeniem w ww. placówkach zamieszkiwały na terenie gminy Głogówek;
- 3) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie z zastosowaniem procedury Niebieskiej Karty lub osobom przebywającym w ośrodkach interwencji kryzysowej.

2. W sytuacji kiedy o lokal socjalny ubiega się osoba bezdomna bądź pozostająca w ośrodku interwencji kryzysowej, wymóg dot. zamieszkiwania na terenie Gminy Głogówek nie będzie brany pod uwagę. Wymagane jest natomiast aby miejscem ostatniego zameldowania na pobyt stały była Gmina Głogówek.

W przypadku uszkodzenia budynku mieszkalnego uniemożliwiającego zamieszkanie wskutek działania niekorzystnych zjawisk atmosferycznych bądź innych przyczyn niezależnych od właściciela nieruchomości, Burmistrz może przyznać lokal socjalny bez weryfikacji dochodu z gospodarstwa domowego.

§ 9. Osoby ubiegające się o lokale mieszkalne bądź o zamianę lokalu mieszkalnego, a zamieszkujące w lokalach socjalnych lub lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Głogówek, nie mogą posiadać zaległości w opłatach za czynsz i w opłatach eksploatacyjnych za zajmowany lokal.

§ 10. Umieszczenie danej osoby w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie jest równoznaczne z zawarciem umowy najmu.

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza.

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;
- 2) dewastuje lokal;
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania;
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

4. Warunek określony w ust. 3 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

5. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu ich wynajęcia.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Proces przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek rozpocznie się z chwilą, kiedy lokal może być przedmiotem najmu.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdziale II, III bądź III niniejszych zasad wynajmowania lokali.

3. Wniosek winien zawierać dane i załączniki wymagane przepisami art. 21b ustawy.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w tym o zmianie miejsca zamieszkania i treści oświadczeń. W przypadku nieaktualnienia informacji o zmianie miejsca zamieszkania i nieskutecznej próbie doręczenia pism ze strony Gminy Głogówek do wnioskodawcy, skutkuje nierozpatrzeniem wniosku.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnym do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Wnioski nie spełniające wymogów pozostają nierozpatrzone, a pozostałym wnioskom nadaje się kolejny numer w rejestrze osób oczekujących na rozpatrzenie wniosku.

7. W przypadkach budzących zastrzeżenia przeprowadza się wizję w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy.

8. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu zatwierdza Burmistrz.

9. Wnioskodawca, który dwukrotnie odmówił przyjęcia przydzielonego przez Gminę Głogówek mieszkania, zostaje skreślonym z rejestru osób oczekujących na mieszkania a Gmina odstępuje od realizacji jego wniosku.

§ 13. W celu zapewnienia kontroli społecznej przy rozpatrywaniu i opiniowaniu wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, Burmistrz Głogówka powołuje Komisję ds. Mieszkaniowych. Komisja działa na podstawie regulaminu.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu, na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z wnoszącym o to, współmałżonkiem, zstępnym, wstępnym lub osobą przysposobioną przez najemcę, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) wnioskujący nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania i partycypowania w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 2 lata;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu na dzień złożenia wniosku nie wykazują zaległości.

3. Umowa najmu może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1, po spełnieniu poniższych warunków:

- 1) brak zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu;
- 2) spełnienie kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale;
- 3) osoby nie wykraczające w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
- 5) są jego zstępnymi, wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub przysposabiającym, dziećmi osoby, która z najemcą pozostawała we wspólnym pożyciu, powinowatymi, stałe zamieszkiwanie z najemcą, przez okres co najmniej 2 lata, a jeżeli okres trwania najmu jest krótszy, to nie krócej niż połowę okresu trwania najmu;
- 6) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, warunek ten dotyczy również współmałżonka;
- 7) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

3. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w niniejszym rozdziale.

Rozdział 8.

Warunki lokalowe dla osób niepełnosprawnych

§ 15. 1. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności i w miarę możliwości, nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwić będą jej korzystanie z lokalu.

2. Lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 16. 1. Gmina może przeznaczać 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 tj. ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 tj. ze zm.).

2. O przyznaniu lokalu mieszkalnego w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 decyduje Burmistrz Głogówka na wniosek kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Głogówku.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 17. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Głogówku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek, spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019 r.

Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”. Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.