

Projekt

z dnia 30 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1, art.41 ust.1, art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz.713, 1378) oraz art.20, art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz.611 oraz z 2021r. poz. 11)

Rada Miejska Orzesze uchwała:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art.3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie art.94 ust.2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Orzesze;
- 5) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Orzesze;
- 6) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski Orzesze;
- 7) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym;
- 8) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które zamieszkują na terenie Miasta Orzesze;
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 2. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Miasta wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej, spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) lokale w ramach najmu socjalnego;
- 3) lokale zamienne;
- 4) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, należy rozumieć przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 12 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi stanowiący zagrożenie dla życia lub zdrowia.

Rozdział 3.

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, nie może przekraczać 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Z osobami, których dochód po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, nie uzasadnia jej przedłużenia, może zostać zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeśli spełnione są kryteria dochodowe, o których mowa w § 4 ust.1.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym kryterium dochodowe określone w § 4 ust.1 oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły lokal na skutek zdarzeń takich jak: pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub innych zdarzeń losowych;
- 2) zmuszone są opuścić lokal mieszkalny na skutek zagrożenia bezpieczeństwa, konieczności dokonania rozbiórki bądź przebudowy budynku lub lokalu;
- 3) są wychowankami domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo - wychowawczej, którzy wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo - wychowawczej, którzy wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od chwili opuszczenia danej placówki;
- 4) są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem o konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna osoby niepełnosprawnej w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- 5) samotnie wychowują jedno lub więcej dzieci;
- 6) są ofiarami przemocy domowej;
- 7) są osobami, o których mowa § 4 ust.2;
- 8) są osobami, o których mowa w § 9.

Rozdział 4.

Najem socjalny lokalu

§ 6. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, nie może przekraczać 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Na wniosek najemcy wynajmującego lokal na czas nieoznaczony, może zostać zawarta umowa najmu socjalnego lokalu w przypadku nieprzekroczenia dochodu określonego w § 6 ust.1, po uprzednim rozwiązaniu umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, spełniającym kryterium dochodowe określone w § 6 ust. 1 oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły lokal na skutek zdarzeń takich jak: pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub innych zdarzeń losowych;
- 2) zmuszone są opuścić lokal mieszkalny na skutek zagrożenia bezpieczeństwa, konieczności dokonania rozbiórki bądź przebudowy budynku lub lokalu;
- 3) są wychowankami domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo - wychowawczej, którzy wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo - wychowawczej, którzy wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od chwili opuszczenia danej placówki;
- 4) są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem o konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna osoby niepełnosprawnej w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- 5) samotnie wychowują jedno lub więcej dzieci;
- 6) są ofiarami przemocy domowej;
- 7) zamieszkują w lokalu o złym stanie technicznym, stanowiącym zagrożenie dla życia lub zdrowia;
- 8) są osobami, o których mowa § 6 ust.2;
- 9) są osobami, o których mowa w § 9.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą dokonywać w oparciu o złożone wnioski wzajemnej zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany tych lokali z osobami zajmującymi lokale znajdujące się w innych zasobach.

2. Zamiana, o której mowa w ust.1 wymaga zgody dotychczasowych najemców na jej dokonanie oraz pisemnej zgody wyrażonej przez Burmistrza, a w przypadku zamiany na lokale znajdujące się w innych zasobach, również pisemnej zgody właściciela lub zarządcy tych lokali.

3. Zamiana może również polegać na zaoferowaniu przez Miasto innego wolnego lokalu, w zamian za dotychczas zajmowany lokal.

4. Miasto zapewnia możliwość wynajęcia lokalu zamiennego najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbiórki;
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania za względu na inne cele i inwestycje miejskie;
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania;
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

5. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu - warunek ten uznaje się również za spełniony, jeżeli wnioskodawca zawarł ugodę lub porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia i wywiązuje się ze spłaty zadłużenia przez okres co najmniej trzech kolejnych miesięcy.

6. Najemca, który zajmuje lokal o powierzchni przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponieść kosztów jego utrzymania, może ubiegać się w drodze zamiany o lokal mniejszy lub tańszy w utrzymaniu.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Z osobami pełnoletnimi, pozostającymi w lokalu po śmierci najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny oraz z osobami pozostającymi w lokalu opuszczonym przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu lokalu, o ile spełniają łącznie poniższe warunki:

- 1) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony - w przypadku, gdy ubiegają się o najem na czas nieoznaczony lub spełniają kryteria dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu - w przypadku, gdy ubiegają się o najem socjalny;
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach czynszowych oraz innych opłatach z tytułu najmu lokalu lub zaległości te zostaną w całości uregulowane do dnia zawarcia umowy najmu lokalu.

2. W przypadku niezawarcia umowy najmu osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są do opuszczenia lokalu i wydania go w terminie wyznaczonym przez Miasto.

Rozdział 7.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszów

§ 10. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu najmu wynosi odpowiednio:

- 1) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony - nie przekracza 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w przypadku najmu socjalnego lokalu - nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 11. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu lokalu na wniosek osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia jej umowy najmu lokalu lub z innej przyczyny, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) wnioskodawca uregulował wszelkie ciążące na nim zobowiązania czynszowe lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami oraz koszty procesu lub eksmisji - warunek ten uznaje się za spełniony również w sytuacji, gdy zawarł on ugodę lub porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia i wywiązuje się ze spłaty zadłużenia przez okres co najmniej trzech kolejnych miesięcy;
- 2) wnioskodawca nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust.1 - w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz w § 6 ust.1 - w przypadku najmu socjalnego lokalu.

2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opuszczenie i opróżnienie lokalu.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 12. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, pozbawione barier architektonicznych oraz powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. W szczególności lokal powinien spełniać następujące warunki;

- 1) dojście do lokalu powinno umożliwiać osobie niepełnosprawnej swobodne poruszanie się – w szczególności w odniesieniu do osób poruszających się na wózku inwalidzkim lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się;
- 2) światło drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90 cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniającą poruszanie się;
- 3) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną lokalu powinny mieć szerokość w świetle, umożliwiającą swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim;
- 4) wysokość progów powinna wynosić nie więcej niż 2 cm;
- 5) wysokość klamek i wyłączników powinna zapewniać swobodny dostęp do nich dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- 6) w lokalu powinno znajdować się miejsce do zawracania wózkiem o średnicy minimum 150 cm;
- 7) posiadać kabinę prysznicową o szerokości zapewniającej swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawioną brodzika i progów, ewentualnie podłoga w brodziku powinna mieć wykończenie antypoślizgowe, a w dodatkowym wyposażeniu winien znaleźć się specjalny stołek do kąpieli oraz poręczę wspomagające wstawanie – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- 8) posiadać sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność;
- 9) posiadać umywalkę podwieszaną, mocowaną w ścianie lub blacie, pod którym jest wolna przestrzeń – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

3. Dla osób z pozostałymi dysfunkcjami, lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

4. Dopuszcza się możliwość zawarcia z osobą niepełnosprawną umowy najmu lokalu, który nie spełnia wyżej wymienionych warunków, jeżeli zaakceptuje ona złożoną ofertę najmu takiego lokalu.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 13. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą zostać przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w szczególności mogą być one przeznaczone na mieszkania chronione.

2. Mieszkania, o których mowa w ust.1 mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Orzeszu, zaakceptowany przez Burmistrza.

3. Wniosek, o którym mowa w ust.2 powinien zawierać wskazanie przeznaczenia lokalu.

Rozdział 11.

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

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, powinny złożyć wniosek Burmistrzowi.

2. Wnioski, o których mowa w ust.1 podlegają wstępnej weryfikacji i sprawdzeniu pod względem formalnym.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, wnioskodawca jest pisemnie wzywany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

4. Osoby, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na sporządzanej przez Burmistrza liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Wnioskodawca jest informowany pisemnie o sposobie rozpatrzenia wniosku.

6. Lista, o której mowa w ust. 4 jest w ciągu każdego roku na bieżąco aktualizowana.

7. Lista, o której mowa w ust. 4 po każdorazowej aktualizacji jest podawana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu na okres minimum 14 dni.

8. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, zobowiązane są do niezwłocznego informowania Burmistrza o istotnych zmianach mających wpływ na realizację złożonego wniosku, a w szczególności: zmianie adresu zamieszkania, danych kontaktowych, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej, uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

9. Podstawą skreślenia z obowiązującej listy osób, z którymi mają być zawarte umowy najmu jest:

- a) w przypadku przeprowadzonej aktualizacji wniosków osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu - brak spełniania warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie niniejszej uchwały,
- b) nieprzedłożenie na wezwanie dokumentów niezbędnych w celu przeprowadzenia aktualizacji wniosków osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu,
- c) złożenie pisemnej rezygnacji z chęci zawarcia umowy najmu lokalu przez osobę zakwalifikowaną do jej zawarcia.

10. Wnioskodawca zostaje poinformowany pisemnie o skreśleniu z obowiązującej listy osób, z którymi mają być zawarte umowy najmu wraz z podaniem przyczyny.

§ 15. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa w § 14 ust.1 realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie w terminie do końca lutego każdego roku do publicznej wiadomości w sposób określony w § 15 ust.3 rocznego raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu za rok poprzedni.

2. W raporcie, o którym mowa w § 15 ust.1 uwzględnia się dane w postaci:

- 1) łącznej liczby złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) liczby rozpatrzonych pozytywnie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) liczby rozpatrzonych negatywnie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) liczby zawartych umów najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 5) liczby zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

3. Raport, o którym mowa w § 15 ust.1 zostaje opublikowany na okres 30 dni na stronie internetowej Miasta oraz wywieszony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

Rozdział 12.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie we wszystkich sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach