

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miasto Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świdnica;
- 3) Wydziale - należy przez to rozumieć właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miejskiego w Świdnicy;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 5) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
- 6) mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.);
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz.2133 z późn. zm.). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury

ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

9) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które faktycznie zamieszkują na terenie Miasta z zamiarem stałego pobytu, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem.

10) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);

11) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w brzmieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.);

12) 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. z 2019r., poz. 1065).

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód za okres trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) dla lokali z najmem socjalnym:
 - a) do 125% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) do 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) dla lokali z najmem na czas nieoznaczony – przekraczający dochód określony w pkt. 1 i nieprzekraczający:
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 3) dla lokali do remontu – nie mniej niż 150%, a nie więcej niż 300% najniższej emerytury.

2. Wzrost dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w ust. 1 pkt. 1 uchwały, ale nie więcej niż określoną w ust. 1 pkt. 2 umożliwia zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

3. Weryfikacja dochodów, o których mowa w art.21c ustawy, odbywa się co trzy lata.

§ 4. 1. Dopuszcza się stosowanie obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej,

obowiązującej w zasobie komunalnym ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Warunki obniżania czynszu określa odrębna uchwała.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m².

2. w przypadku, gdy w lokalu zamieszkują osoby posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, I grupie inwalidzkiej lub niepełnosprawności do ukończenia 16 roku życia uważa się, że warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy są spełnione, gdy w lokalu na każdą zamieszkałą osobę przypada nie więcej niż 8 m² powierzchni mieszkalnej.

3. Wnioskodawca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkiwania powinien wykazać, że w okresie co najmniej roku przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i opłat za media za dotychczas zajmowany lokal oraz prawidłowo z niego korzystał.

Rozdział 4

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

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

- 1) jednocześnie spełniają przesłanki określone w § 3 ust.1 pkt. 2 oraz § 5 ust. 1 lub 2;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) opuszczają dom dziecka lub zawodową rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały, a spełniają przesłanki określone w § 3 ust.1 pkt. 2;
- 4) są niepełnosprawne ruchowo, a zamieszkują w lokalach usytuowanych powyżej parteru;

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

- 1) jednocześnie spełniają przesłanki określone w § 3 ust.1 pkt.1 oraz § 5 ust. 1 lub 2;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności klęski

żywiłowej, katastrofy budowlanej, pożaru, itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

3) opuszczają dom dziecka lub zawodową rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały, a spełniają przesłanki określone w § 3 ust.1 pkt.1;

4) są niepełnosprawne ruchowo, a zamieszkują w lokalach usytuowanych powyżej parteru;

5) zamieszkują w mieszkaniach chronionym, treningowych i wspomaganych.

3. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby pozostające w związku partnerskim, a każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

§ 7. Pierwszeństwo, o którym mowa w § 6, przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Miasta przez co najmniej 5 lat.

Rozdział 5

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

§ 8. 1. Miasto może wyrazić zgodę na zamianę lokalu najemcy, który spełnia następujące warunki:

1) najemca lokalu lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną, posiadającą I grupę inwalidzką lub orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb, usytuowany powyżej parteru;

2) w wyniku zawarcia związku małżeńskiego, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestał zapewniać minimalną normę powierzchni określoną w § 5 ust.1;

3) najemca ubiega się o zamianę na lokal w nowo wybudowanych budynkach komunalnych lub w budynkach po kapitalnym remoncie, spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 pkt.2, a w okresie dwóch lat poprzedzających rozpatrzenie wniosku o zamianę, nie posiadał zaległości za czynsz i opłaty należne, dłuższych niż trzy pełne okresy rozliczeniowe;

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust.1 jest przekazanie dotychczas zajmowanego lokalu do komunalnego zasobu Miasta.

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamian lokali z najemcami innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub z najemcami i właścicielami innych lokali, nie wchodzących w skład zasobu.

2. Zamiana lokali wymaga zgody Prezydenta Miasta i wydawana jest w przypadku, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej i względy zdrowotne.

3. Miasto nie wyrazi zgody na zamianę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu lub
- 2) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub
- 3) używa lokal w sposób niezgodny z umową najmu lub
- 4) w wyniku zamiany powierzchni mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Załatwianiem wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny zajmuje się Wydział Urzędu Miejskiego upoważniony przez Prezydenta Miasta.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu z komunalnego zasobu Miasta składają wnioski w Biurze Obsługi Kancelaryjnej urzędu.

3. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochody wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu.

5. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

6. Wnioskodawcy zobowiązani są do aktualizacji wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się, a mają wpływ na ich realizację.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na najem lokalu.

8. O skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

§ 11.1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja Mieszkaniowa, powoływana przez Prezydenta Miasta.

2. Wnioski, po zweryfikowaniu pod względem formalnym przez Wydział, przedstawiane są Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania, nie częściej niż raz w kwartale i nie rzadziej niż raz w roku.

§ 12. Spośród osób, których wnioski uzyskały opinię Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta tworzy listy przydziałów lokali na czas nieoznaczony i lokali z najmem socjalnym.

§ 13. Wnioski o oddanie w najem lokali na czas nieoznaczony i oznaczony realizowane są wg kolejności wynikającej z daty umieszczenia na liście przydziałów, zatwierdzonej przez Prezydenta Miasta przy uwzględnieniu liczebności rodziny uprawnionego oraz struktury

dostępnych lokali.

§ 14. Osoba, która w związku z realizacją wniosku, trzykrotnie odmówiła zasiedlenia lokali, które w terminie 6 miesięcy zostaną wynajęte osobom z listy oczekujących, będzie przeniesiona na koniec listy oczekujących na propozycję przydziału.

§ 15. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 30 dni od daty wydania skierowania do zawarcia umowy najmu z podmiotem upoważnionym przez Prezydenta Miasta, pełniącym funkcję zarządcy komunalnego zasobu Miasta. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta we wskazanym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej, skierowanie traci ważność.

§ 16. Bez obowiązku ujęcia na liście, umowy mogą być zawierane przez osoby, które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

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

§ 17. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal.

2. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu po opuszczeniu lokalu lub śmierci najemcy, z inną osobą niż określona w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, , pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust.1 pkt. 1,3 i 4 oraz gdy okres wspólnego zamieszkiwania był nie krótszy niż 10 lat.

Rozdział 8

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

§ 18.1. Miasto wynajmuje osobom niepełnosprawnym ruchowo lokale wyposażone w łazienkę z w.c., której wielkość i wyposażenie powinny odpowiadać normom określonym w rozporządzeniu.

2. W lokalach, o których mowa w ust.1, drzwi powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

3. Komunikacja w lokalach, o których mowa w ust.1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora.

4. Skrzydła okien, nawietrzniki okienne oraz świetliki znajdujące się w lokalach przeznaczonych do zamieszkiwania dla osób niepełnosprawnych ruchowo, powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób.

§ 19. Bez względu na rodzaj niepełnosprawności, lokale przeznaczone do korzystania przez osoby niepełnosprawne należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora.

Rozdział 9

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

§ 20. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane i mieszkania treningowe.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

Rozdział 10

Inne przypadki zawarcia umowy najmu lub podnajmu

§ 21.1. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitego uregulowania zobowiązań i pod warunkiem właściwego korzystania z lokalu.

2. Decyzję w sprawie przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu podejmuje Prezydent Miasta po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego przez Wydział.

§ 22.1. Miasto może wynająć dodatkową powierzchnię, zwolnioną przez innego lokatora, najemcy posiadającemu tytuł prawny do lokalu ze wspólnym przedpokojem, na poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Wynajęcie dodatkowej powierzchni następuje, jeżeli spełnione są warunki:

- 1) zwolniona powierzchnia stanowi konstrukcyjną całość z lokalem wnioskodawcy;
- 2) wnioskodawca nie posiada zaległości czynszowych;
- 3) w dotychczas zajmowanym lokalu występują warunki mieszkaniowe, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 23. 1. Miasto przeznacza lokale mieszkalne do remontu wykonywanego przez przyszłych najemców.

2. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które jednocześnie spełniają n.w. warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta;
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub zamieszkują w lokalach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- 3) osiągają dochody określone w § 3 ust.1 pkt. 3
- 4) wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z Miastem, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

3. Wnioskodawca, który składa wniosek o wynajem lokalu, w którym wykona remont, zobowiązany jest udokumentować uzyskiwane dochody, o których mowa w ust 2 pkt. 3 poprzez złożenie stosownych dokumentów. Oświadczenie rodziny lub innych osób o udzieleniu pomocy finansowej wnioskodawcy nie jest dokumentem potwierdzającym źródło uzyskiwania dochodów.

§ 24.1. Miasto może wyrazić zgodę na podnajem lokalu mieszkalnego w związku z trudną sytuacją życiową lub zdrowotną najemcy, po udokumentowaniu przez najemcę potrzeby czasowego opuszczenia lokalu.

2. Zgoda na podnajem może być wydana wyłącznie, gdy najemca nie zalega w opłatach za wynajem lokalu i nie zakłóca porządku domowego.

3. Zgoda na podnajem wydawana jest na okres do 1 roku z możliwością przedłużenia o kolejny rok, jednakże łączny okres podnajmu nie może być dłuższy niż 2 lata.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§ 25. Traci moc uchwała nr IX/92/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Świdnicy.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

wz. PREZYDENTA MIASTA
Jerzy Żądło
Zastępca Prezydenta

RADCA PRAWNY
Mariusz Starke

Uzasadnienie

do uchwały nr.....

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica.

Ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw dokonano zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zmiany weszły w życie po upływie 12 miesięcy od ogłoszenia, a gminy zostały zobligowane do dostosowania prawa miejscowego w okresie 24 miesięcy. Niniejsza uchwała zawiera niezbędne regulacje prawne dostosowujące do zmienionej ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Alicja Masny

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke