

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W LUBLIŃCU

z dnia

w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2019, poz. 506 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1234 z późn. zm.) Rada Miejska w Lublińcu uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lublińca.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr 149/XIV/2015 Rady Miejskiej w Lublińcu z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2015 r. poz. 5548).

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Lublińcu

Gabriel Podbiół

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Lublińcu
z dnia

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LUBLINIEC

§ 1

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec

§ 2

Ilekróć w uchwale mowa jest 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 (tj. Dz. U. 2018 poz. 1234 z późn. zm.),
- 2) **uchwale** - należy rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Lubliniec,
- 4) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj.: Dz. U. z 2017 r. poz. 180),
- 5) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1270) obowiązującą w dniu złożenia wniosku,
- 6) **wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią zamieszkujejącą na terenie Gminy, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, składającą pisemny wniosek.

§ 3

Lokale mieszkaniowe stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być oddane w najem osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do poprawy, osiągających dochód nie wyższy niż określony w uchwale.

§ 4

1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:
 - 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać:
 - 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
3. W gospodarstwach domowych, w których znajduje się osoba legitymująca się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, będąca Wnioskodawcą lub osobą zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania wysokość dochodów wskazanych w ust. 1 i 2 zwiększa się stosując mnożnik 1,3.

§ 5

O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu przez okres co najmniej 12 miesięcy, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 15 m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkiwanie przez osobę legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

§ 7

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy, które:

- 1) uzyskały uprawnienie do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadające tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycjami Gminy lub z uwagi na jego stan techniczny,
- 2) utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4 ust. 2 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 ust. 1,
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 4) opuszczają placówkę oświatowo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą,
- 5) legitymują się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności lub rodzinom które wspólnie z taką osobą zamieszkują,
- 6) posiadają czworo lub więcej dzieci i prowadzą wspólne gospodarstwo domowe,
- 7) zajmują lokal bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu oraz związane z nimi koszty sądowe i egzekucyjne,
 - b) mieszkanie utrzymane jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,

§ 8

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy, które:

- 1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego działania siły wyższej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 3) opuszczają placówkę oświatowo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą,
- 4) utraciły lub utracą prawo do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych,
- 5) nabyły prawo do takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego,

§ 9

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na

- czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.
2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.
 3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody Wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zmiany najemcy.
 4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
 5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Gminy.
 6. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
 7. Najemcy lokali mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli:
 - 1) stan zdrowia, niepełnosprawność najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji,
 - 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom najemcy i współzamieszkującym z nim członkom gospodarstwa domowego z uwagi na zbyt małą powierzchnię (na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej),
 - 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zmienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni.
 8. Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić w przypadku, gdy:
 - 1) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
 - 2) najemca nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
 - 3) najemca dewastuje lokal lub wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub w inny sposób nie wypełnia swoich obowiązków z umowy najmu,
 - 4) jedna ze stron w miejscowości pobliskiej w rozumieniu ustawy posiada tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany.

§ 10

Burmistrz Miasta Lublińca, na wniosek zainteresowanego, może wyrazić zgodę na zmianę umowy najmu poprzez objęcie nią dodatkowych pomieszczeń, które nie spełniają warunków do uznania ich za samodzielny lokal mieszkalny.

§ 11

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, składa stosowny wniosek w Urzędzie Miejskim w Lublińcu.
2. Wnioskodawca w złożonym wniosku wymienia wszystkie osoby, z którymi zamierza wspólnie zamieszkać oraz dołącza:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - 3) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub innej miejscowości.
3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
4. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali, oczekujące na zawarcie umowy, zobowiązane są

aktualizować wniosek o najem poprzez informowanie Urzędu Miejskiego, w okresach do końca pierwszego kwartału każdego roku, o aktualnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

5. Brak dokonania aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 4 uznaje się za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.
6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

§ 12

1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 11, przeprowadzana jest w oparciu o kryteria wskazane w uchwale.
2. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w uchwale następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.
3. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest informowany pisemnie.
4. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Realizacja wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, o której mowa w ust. 4, z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w uchwale.
6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji materialnej i mieszkaniowej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, skutkować będzie odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy

§ 13

1. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Rada Miejska za pośrednictwem właściwych jej komisji.
2. Burmistrz Miasta Lublińca może powołać Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania będzie opiniowanie planowanego przydziału lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, przyznawanych na podstawie wniosku.
3. Burmistrz Miasta Lublińca może powierzyć Komisji opiniowanie lub rozstrzyganie innych, poza wymienionymi w ust. 2, spraw z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lublińca.
4. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzić powinien radny Rady Miejskiej w Lublińcu, przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lublińcu; przedstawiciel Lublinieckiej Rady Seniorów oraz przedstawiciele właściwych w sprawach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lublińca Wydziałów Urzędu.
5. Imienny skład Komisji Mieszkaniowej oraz Regulamin działania Komisji określi Burmistrz Miasta Lublińca.

§ 14

Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, obowiązane są do opróżnienia lokalu. Do tego czasu obowiązane są uiszczać odszkodowanie obliczone na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 15

Osoby, o których mowa w § 14 mogą uzyskać prawo do lokalu mieszkalnego jeżeli:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach za czynsz i innych opłatach należnych za używanie lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,

- 4) przestrzegają zasad porządku domowego,
- 5) spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1 i 3 lub w § 4 ust. 2 i 3,
- 6) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu.

§ 16

1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.
2. Lokal w miarę możliwości technicznych powinien być pozbawiony w maksymalny sposób barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osobę niepełnosprawną.
3. W szczególności lokal powinien spełniać następujące warunki:
 - 1) dojście do lokalu musi umożliwiać osobie niepełnosprawnej swobodne poruszanie się, w szczególności w odniesieniu do osób na wózku inwalidzkim, lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się,
 - 2) światło drzwi wejściowych do lokalu - minimum 90 cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniającą poruszanie się,
 - 3) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu powinny mieć szerokość w świetle, umożliwiającą swobodne poruszanie się osób na wózku inwalidzkim,
 - 4) wysokość progów - nie więcej niż 2 cm,
 - 5) wysokość klamek i włączników zapewniająca swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
 - 6) miejsce o średnicy 150 cm do zawracania wózkiem inwalidzkim,
 - 7) sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność,
 - 8) umywalka podwieszana (mocowana w ścianie lub blacie, pod którym jest wolna przestrzeń) - w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

§ 17

Gmina nie przeznaczają lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 18

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przekraczające powierzchnię 80 m², oddawane są w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze publicznego przetargu na najem lokalu.
2. Burmistrz Miasta Lublińca może, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynająć lokal, o którym mowa w ust. 1, w trybie bezprzetargowym. W tym przypadku wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem na zasadach określonych w uchwale.
3. Burmistrz Miasta Lublińca może wynająć lokal, o którym mowa w ust. 1, w trybie bezprzetargowym osobom które zostały uznane przez niego za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej. Przez pracę zawodową rozumie się zatrudnienie (zamiar zatrudnienia potwierdzony zawartą umową przedwstępną) na terenie Gminy.

§ 19

1. Osobom, które nie spełniają kryteriów określonych w niniejszych zasadach można oddawać w najem lokale nie spełniające wymagań do zasiedlenia, zakwalifikowane do remontu, w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Burmistrz Miasta Lublińca określa, które lokale przeznaczają się do remontu.