

UCHWAŁA NR LI/406/2022
RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH

z dnia 26 października 2022 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkańczego zasobu Gminy Sośnicowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze 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 (t.j. Dz. U. 2022 poz. 172), Rada Miejska w Sośnicowicach uchwala, co następuje:
ROZDZIAŁ 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnicowice, ustala kryteria wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu oraz określa tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy rozumieć przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2022 poz. 172);
- 2) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć zasób określony w art. 2. ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sośnicowice;
- 4) Burmistrzowi – należy rozumieć przez to Burmistrza Sośnicowic;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 8) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2021 ze zm.);

- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2021 ze zm.);
- 11) lokatorze – należy przez to rozumieć osoby wymienione w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;
- 12) właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy;
- 13) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. 2022 poz. 504 ze zm.);
- 14) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2268 ze zm.);
- 15) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 573 ze zm.).

§ 2. 1. Gmina Sośnicowice wykorzystując istniejący zasób mieszkaniowy zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego oraz lokale zamienne, a także przeznaczają lokale na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Za wyjątkiem najmu socjalnego gmina zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

3. Gmina nie zawiera umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub oznaczony z osobami, które były właścicielami lokali i przenieśli ich własność na inne osoby.

4. Burmistrz dokonuje kwalifikacji lokali mieszkalnych do wynajmu i przyznaje uprawnienia do wynajmu. ROZDZIAŁ 2 Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne oddane w najem lub podnajem na czas nieoznaczony przeznaczone są dla osób pozostających w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, które tworzą gospodarstwo domowe, którego dochód nie przekracza:

- 1) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 2. W odniesieniu do każdej osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych – wysokość dochodu podwyższa się:
 - 1) o 50% wartości najniższej emerytury – w przypadku posiadania orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności;
 - 2) o 25% wartości najniższej emerytury – w przypadku posiadania orzeczenia o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.
 3. Dane zawarte we wniosku podlegają sprawdzeniu przed zawarciem umowy najmu.
 4. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim:
 - 1) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, jeśli były mieszkańcami gminy do czasu umieszczenia w placówkach;
 - 2) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 ustawy, o ile podstawa wypowiedzenia wynika z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
 - 3) które dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub przeprowadziły remont lokalu we własnym zakresie i na własny koszt, w budynkach będących własnością Gminy, na podstawie zgody właściciela i wymaganych pozwoleń budowlanych;
 - 4) które utraciły prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 i nie przekraczają kryterium określonego w niniejszym paragrafie;
 - 5) które 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 należytych stanie technicznym i sanitarnym;
 - c) nie odnotowano zakłóceń regulaminu porządku domowego.

5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę (członka gospodarstwa domowego) przypada mniej niż 6 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkuje w lokalu, który nie spełnia wymogów lokalu wskazywanego dla osób niepełnosprawnych określonych w §7 uchwały przez wnioskodawcę z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub gdy członek jego gospodarstwa domowego jest osobą z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym, a także w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji.

§ 4. 1. Prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom pozostającym w niedostatku. O najem socjalny lokalu z mieszkaniowego z zasobu Gminy Sośnicowice mogą ubiegać się osoby tworzące gospodarstwo domowe, którego dochód nie przekracza:

- 1) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dane zawarte we wniosku podlegają sprawdzeniu przed zawarciem umowy najmu.

3. Prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego przysługuje także osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

4. Najemca socjalny lokalu w celu przedłużenia umowy najmu zobowiązany jest do przedłożenia Burmistrzowi Sośnicowic, bez dodatkowego wezwania, zaświadczenia o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy wraz z wnioskiem potwierdzonym przez administratora budynku o braku zaległości na koncie opłat czynszowych.

5. Jeżeli dochód jest wyższy niż uprawniający do najmu socjalnego lokalu, Wynajmujący zawiera z Najemcą umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony na warunkach właściwych dla najmu tego rodzaju lokali.

6. Warunków określonych w §4 ust. 1 nie stosuje się do osób:

- 1) Pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku:
 - a) gdy są bezdomne i przebywają na terenie Gminy;

- b) niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania;
- c) ciężkiej, przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania;
- d) gdy występuje alkoholizm lub przemoc w rodzinie potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

7. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która nie spełnia kryterium określonego w § 4 ust. 1 jeżeli utraciła mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, w szczególności katastrofy, pożaru, powodzi, huraganu itp., na czas niezbędny do uzyskania innego lokalu.

§ 5. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkających w budynkach lub lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnicowice:

- 1) przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji lub remontu kapitalnego;
- 2) przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na sprzedaż;
- 3) w przypadku uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny.

2. W przypadku, kiedy najemca występuje o najem lokalu zamiennego o metrażu większym, aniżeli dotychczas zajmowany lokal, burmistrz może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na koszt własny najemcy oraz pod warunkiem, że najemca złoży oświadczenie, iż zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot kosztów lub dokonania rozliczenia kosztów z Wynajmującym z tego tytułu.

§ 6. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy istnieje możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony, potwierdzony przez Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Sośnicowicach.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności muszą być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać następujące warunki:

- 1) drzwi wejściowe do budynku i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych oraz do mieszkań powinny mieć w świetle ościeżnicy co najmniej: szerokość 0,9 m i wysokość 2 m. W przypadku zastosowania drzwi zewnętrznych dwuskrzydłowych szerokość skrzydła głównego nie może być mniejsza niż 0,9 m;

- 2) brak barier architektonicznych wewnątrz lokalu;
- 3) wysokość progów wynoszącą nie więcej niż 2 cm;
- 4) posiadać przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach 1,5 m x 1,5 m;

3. powinien być zlokalizowany na parterze budynku, dopuszcza się lokalizację na innych kondygnacjach w przypadku gdy budynek posiada dźwig osobowy.

§ 8. 1. Wysokość czynszu dla lokali może zostać obniżona w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

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

ROZDZIAŁ 3 Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Sośnicowice, z najemcami których umowa zawarta została na czas nieoznaczony, mogą dokonywać – w oparciu o zgodnie złożone wnioski – zamiany zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, których mowa w ust. 1, wymaga pisemnej zgody właściciela lokalu.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat, zgoda na zmianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

4. Koszty związane z remontem lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat, zgoda na zmianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 10. 1. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnicowice, mogą ubiegać się o zmianę mieszkania na inny lokal mieszkalny, który został zwolniony i jest w dyspozycji Wynajmującego, wyłącznie w przypadku:

- 1) choroby, inwalidztwa lub wyjątkowej sytuacji rodzinnej;
- 2) zamiany na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.

2. Warunkiem zawarcia umowy na zamieniony lokal jest zdanie uprzednio zajmowanego lokalu Wynajmującego w stanie nadającym się do zamieszkania.

3. W przypadku, gdy zdany lokal nie nadaje się do zamieszkania, kosztami remontu zostaje obciążona osoba zdająca lokal.

4. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, do wniosku o zmianę mieszkania najemca winien załączyć stosowane orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

5. Gmina może zaproponować najemcy przez wypowiedzeniem umowy najmu zamianę lokalu mieszkalnego na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie opłaca na bieżąco czynszu najmu oraz opłat związanych z dotychczas zajmowanym lokalem. ROZDZIAŁ 4 Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu każdorazowo poprzedza złożenie wypełnionego wniosku mieszkaniowego wraz z oświadczeniem wnioskodawcy o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.) oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów. Formularz wniosku stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Kompletne i prawidłowo wypełnione wnioski są rozpatrywane w terminach do 90 dni .

4. Burmistrz odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji, a wskazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu i najmu socjalnego.

5. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu określone niniejszą uchwałą muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu.

6. Osoby ujęte na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zobowiązane są aktualizować złożony wniosek o najem raz na 6 miesięcy, o ile dane w nich zawarte zmieniły się i mają wpływ na rozpatrzenie wniosku.

7. Po zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu gminy podlegają weryfikacji nie częściej niż co 3 lata.

8. Domniemywa się, że osoby, które odmówiły zawarcia umowy najmu wskazanego przez gminę lokalu, posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w inny sposób.

§ 12. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu jest realizowana poprzez:

- 1) podawanie do publicznej wiadomości rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) podawanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów zawartych umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali;
- 3) prawo każdej zainteresowanej osoby do zasięgnięcia informacji i składania pisemnych uwag odnoszących się do list i wykazów wskazanych w pkt 1-2. ROZDZIAŁ 5 Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 13. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgon najemcy, Wynajmujący przyznaje prawo najmu lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c., a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub do chwili jego śmierci. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane poprzez potwierdzenie zarządcy lokalu;
- 2) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) wносиły w okresie zamieszkiwania opłaty z tytułu użytkowania lokalu;
- 5) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszych zasadach.

2. W przypadku,, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osoby, o których mowa ust.1, przekracza powierzchnię 10 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego lub 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, Gmina ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami, wskazując inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

3. Osoba pozostająca w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, która nie spełnia warunków określonych w ust.1, zobowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go gminie w terminie do 3 miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę.

§ 14. Uchyla się uchwałę Rady Miejskiej w Sośnicowicach Nr XI/103/2011 z dnia 5 grudnia 2011 r.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sośnicowic.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej
w Sośnicowicach

Regina Bargiel