

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTROŃ**

z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 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 (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.).

Rada Miasta Ustroń uchwala

§ 1.

Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XLVIII/519/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń.

§ 4.

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

ADWOKAT

Aleksandra Sikora

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń

§ 1.

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

1. Dla najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony maksymalny dochód określa się jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem, nie wyższy niż 250% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w jednoosobowym gospodarstwie domowym lub 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dla najmu socjalnego lokalu maksymalny dochód określa się jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem, nie wyższy niż 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w jednoosobowym gospodarstwie domowym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżka czynszu może zostać udzielona jeżeli średni miesięczny dochód najemcy, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 200% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym lub kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy, przy czym za dochód, o którym mowa w ust. 1 i 2, uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Szczegółowe zasady obniżania czynszu, wzór wniosku, tryb jego przyjmowania i rozpatrywania określa Burmistrz Miasta.

§ 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Wnioskodawca starający się o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony albo najem socjalny lokalu, dla poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych spełnia kryterium wówczas, gdy:

- 1) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego na obszarze Miasta Ustroń przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym, lub
- 2) Wnioskodawca jest osobą legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, a zamieszkuje w lokalu nie dostosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 3.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym lokali mieszkalnych wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) osobom wykwaterowanym z mieszkań zagrożonych katastrofą budowlaną zgodnie z prawomocną decyzją organu nadzoru budowlanego,
- 3) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce lub wykupowi w związku z inwestycjami Miasta lub ze względu na jego stan techniczny,
- 4) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi,

- 5) osobom, które opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 6) osobom, które utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 1 ust. 2 i nie przekraczają dochodu określonego w § 1 ust. 1,
- 7) osobom, które były najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń, lecz wypowiedziano im umowę najmu na skutek zaległości czynszowych - pod warunkiem, że uregulowały wszystkie zobowiązania z tytułu zajmowania lokalu wraz z odsetkami.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, którym przyznano wyrokiem sądu uprawnienie do najmu socjalnego lokalu,
- 2) osobom wymienionym w ust. 1 pkt 1-5, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 1 ust. 2.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu winna być zawarta na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na 3 lata. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta na kolejny okres jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

4. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, można zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń z osobą pozostającą w trudnej sytuacji życiowej, która nie spełnia kryteriów wymaganych niniejszą uchwałą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Z osobami, których dochód po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, nie uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu na czas nieoznaczony za opłatą czynszu ustalonego Zarządzeniem Burmistrza Miasta Ustroń w oparciu o art. 7 i art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń, może być zawarta z osobą, która w oparciu o pozwolenie na rozbudowę, przebudowę lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny, w obiektach budowlanych wchodzących w skład zasobu Miasta Ustroń dostosowała pomieszczenia na lokal mieszkalny. W tej sytuacji nie jest konieczne spełnienie przez osobę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, wymagań określonych w § 1 i 2 niniejszych zasad. Przed zawarciem umowy konieczne jest zawarcie porozumienia w sprawie uzgodnień dotyczących wykonania rozbudowy, przebudowy lub adaptacji oraz rozliczenia kosztów jej wykonania.

7. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jest wpłata kaucji mieszkaniowej, w wysokości ustalonej zarządzeniem Burmistrza Miasta Ustroń.

§ 4.

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

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali wyłącznie za zgodą Burmistrza Miasta.

2. O zamianę mogą ubiegać się najemcy:

- 1) z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcach nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanych dotychczas lokali,
 - 2) którzy z uwagi na sytuację rodzinną lub stan zdrowia wnoszą o zamianę zajmowanego lokalu o większej powierzchni użytkowej – na dwa odrębne mniejsze lokale.
3. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą najemcy.

§ 5.

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

1. W rozumieniu niniejszych zasad za osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się:

- 1) osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 2) bezdomnych, posiadających ostatnie zameldowanie na terenie Miasta Ustroń,
- 3) osoby bez zameldowania zamieszkałe na terenie Miasta Ustroń przez co najmniej 5 lat.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń składa stosowny wniosek w Urzędzie Miasta Ustroń, do którego zobowiązana jest dołączyć:

- 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 nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Wnioski osób przebywających w jednostkach penitencjarnych rozpatrywane są dopiero po ich opuszczeniu przez wnioskodawców oraz przedstawieniu faktycznej sytuacji mieszkaniowej.

4. Od złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 zwolnione są osoby:

- 1) którym sąd przyznał prawo do najmu socjalnego lokalu,
- 2) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- 3) które wygrały przetarg, o którym mowa w § 9,
- 4) które wступują w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego.

5. Wnioskodawca w terminie do 14 dni od dnia złożenia wniosku powinien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku oraz o dalszym toku postępowania. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni.

6. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń.

7. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Miasta o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w szczególności dotyczących zmiany miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej i rodzinnej.

8. Wnioski o najem, zamianę lokali mieszkalnych są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Burmistrz Miasta Ustroń określając jej skład osobowy oraz regulamin działania.

9. Burmistrz Miasta ma prawo zażądać od wnioskodawcy aktualizacji danych zawartych we wniosku lub dokumentów potwierdzających dane zawarte we wniosku.

10. Rozpatrzenie wniosku lub przyznanie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu jest poprzedzone wizją lokalną, przeprowadzaną przez członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu oceny lub aktualizacji oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

11. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji materialnej lub mieszkaniowej wszystkich osób wymienionych we wniosku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem z listy osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

12. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu podejmuje Burmistrz Miasta w oparciu o zaopiniowane wnioski i projekty wykazów osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu sporządzone przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

13. Decyzja o przydziale lokalu jest podejmowana przez Burmistrza Miasta i uwzględnia powierzchnię oraz rodzaj lokalu (wynikający z podziału lokali na lokale mieszkalne na czas nieoznaczony oraz lokale przeznaczone do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu).

14. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

15. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

16. Zawarcie umowy najmu i niezamieszkanie w lokalu w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy powoduje utratę prawa do lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

17. W przypadkach szczególnych względów społecznych, takich jak:

- 1) stwierdzonego orzeczeniem znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności członka rodziny wnioskodawcy ubiegającego się lub zamieszkującego lokal należący do zasobu mieszkaniowego Miasta Ustroń,
- 2) występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby, choroby psychicznej, lub alkoholizmu członka rodziny wnioskodawcy, ubiegającego się lub zamieszkującego lokal należący do zasobu mieszkaniowego Miasta Ustroń,

Burmistrz może zastosować odstępstwo od procedur określonych w § 1, § 2 i § 3, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 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

1. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą nie był krótszy niż 5 lat, przy czym obowiązek udokumentowania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 3) spełniają kryteria dochodowe określone w § 1 niniejszych zasad.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1 osoby takie są zobowiązane do opuszczenia i opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

3. Postanowienia ust. 1-2 nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

§ 7.

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

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 kuchni i łazienki.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 powinien spełniać w szczególności 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) wysokość progów - nie więcej niż 2 cm,
- 4) wysokość klamek i włączników zapewniająca swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 5) sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność,
- 6) umywalka podwieszana (mocowana w ścianie lub blacie, pod którym jest wolna przestrzeń)- w przypadku osób poruszających się na wózku.

§ 8.

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

Miasto Ustroń nie przeznaczają lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony:

- 1) rodzinom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe składającym się z co najmniej 6 osób,
- 2) rodzinom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe składającym się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali,
- 3) z czynszem wolnym ustalonym w drodze przetargu, przy czym o przeznaczeniu lokalu do przetargu decyduje Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

**Uzasadnienie do uchwały w sprawie
zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Miasta Ustroń**

Zgodnie z art. 21. ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2019 poz. 1182 ze zm.) oraz koniecznością uszczegółowienia i dostosowania do nowej ustawy dotychczas obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń zachodzi konieczność podjęcia nowej uchwały.

W projekcie uchwały zostały określone zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń, w szczególności:

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.
4. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.
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.
7. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.
8. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.
9. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

NACZELNIK
Wydziału Mieszkaniowego

Teresa Bury