

UCHWAŁA NR XXXI.277.2021
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 26 lutego 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XIX.173.2016 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej


Beata Bejda

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Jelcza-Laskowice;
 - 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Jelcz-Laskowice;
 - 3) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice;
 - 4) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
 - 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania;
 - 7) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
 - 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim w wysokości obowiązującej w dacie złożenia wniosku;
 - 9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

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

§ 2

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza kwoty:
 - 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza kwoty:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3

Zastosowanie obniżek czynszu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza kwoty:

- 1) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² łącznej powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego;
 - 4) opuszczenie domu dziecka, innej placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodziny zastępczej w związku z osiągnięciem pełnoletności;
 - 5) bezdomność.
2. Powierzchnię pokoju lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego pomniejsza się o 5 m².

Rozdział 4.

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

§ 5

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) osobie będącej najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku;
- 4) osobie, która po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciła uprawnienia do jego dalszego zamieszkiwania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2, a spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1;
- 5) osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z którą nie zawarto umowy najmu w danym roku, jeżeli nadal spełnia przesłanki do jej zawarcia.



§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobie, która utraciła mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej i nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) osobie będącej najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku;
- 4) osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 5) osobie bezdomnej zamieszkującej na terenie Gminy i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w § 2 ust. 2;
- 6) osobie, która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w wymienionych placówkach zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpiła w ciągu 1 roku od osiągnięcia pełnoletności;
- 7) osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z którą nie zawarto umowy najmu w danym roku, jeżeli nadal spełnia przesłanki do jej zawarcia.

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

§ 7

1. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w następujących przypadkach:
 - 1) wystąpienia przez najemcę z wnioskiem o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu, na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie;
 - 2) wystąpienia przez najemcę z wnioskiem o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu, na lokal o większej powierzchni użytkowej w celu poprawy warunków mieszkaniowych, pod warunkiem spełniania kryteriów określonych w § 2 ust. 1 i w § 4 ust. 1 pkt 1 oraz uregulowania przez najemcę w całości zobowiązań z tytułu czynszu najmu;
 - 3) wystąpienia przez najemców z wnioskami o wzajemną zamianę lokali, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych lub w celu poprawy warunków mieszkaniowych;
 - 4) wystąpienia przez najemcę z wnioskiem o zamianę lokalu, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb.
2. Zgoda na zamianę lokali, o której mowa w ust. 1 pkt 3 może być wyrażona pod warunkiem braku zaległości obydwu najemców w opłatach z tytułu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu.
3. W przypadku gdy jedna ze stron zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 3 zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie długu przez dłużnika lub po zawarciu umowy dotyczącej przejęcia długu pomiędzy dłużnikiem, a drugą osobą ubiegającą się o zamianę lokalu oraz zawarciu przez Gminę z osobą przejmującą dług ugody, dotyczącej terminu i spłaty należności.
4. Gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;
 - 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje lokal o większej powierzchni lub samodzielny lokal;

- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu.
5. Dopuszcza się możliwość dokonywania zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
6. Zamiana lokali, o której mowa w ust. 5 może nastąpić pod warunkiem:
 - 1) przedłożenia zaświadczenia o braku zaległości w opłatach z tytułu czynszu i innych opłatach związanych z lokalem;
 - 2) posiadania tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
7. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych wymienionych w niniejszym rozdziale w przypadku, gdy zamiana spowodowałaby naruszenie obowiązujących przepisów oraz jeżeli:
 - 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i zagrażałaby interesom Gminy;
 - 2) w wyniku dobrowolnej zamiany, łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

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

§ 8

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu Gminy składają w sekretariacie Urzędu do dnia 31 października danego roku wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1. dołącza się:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
3. 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.
4. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów określonych w ust. 2, wyznacza się wnioskodawcy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
5. Wnioski podlegają weryfikacji w celu ustalenia czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu Gminy.
6. W przypadku stwierdzenia braku spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, wniosek zostaje rozpatrzony negatywnie.
7. Wnioski złożone w latach poprzednich przez wnioskodawców, którzy zostali umieszczeni na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu podlegają corocznej aktualizacji i weryfikacji w zakresie:
 - 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
 - 2) zmiany sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego;
 - 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub adresu zamieszkania.
8. Zgodność gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy z zasadami zawartymi w niniejszej uchwale podlega kontroli społecznej sprawowanej przez stałą komisję Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach - Komisję Rodziny, Młodzieży i Spraw Mieszkaniowych.
9. Na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków i protokołów z wizji warunków mieszkaniowych Burmistrz sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i udostępnia do kontroli społecznej Komisji Rodziny, Młodzieży i Spraw Mieszkaniowych.

10. Projekty list sporządzane są do 30 listopada każdego roku i wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu przez okres 14 dni.
11. Odwołania od ogłoszonych projektów list mogą składać wyłącznie wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty podania projektów list do publicznej wiadomości.
12. Odwołania, o których mowa w ust. 11 podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza.
13. Po rozpatrzeniu odwołań tworzy się ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na dany rok, które zatwierdza Burmistrz.
14. Wnioskodawcy objęci listą, przed zawarciem umowy, zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale.
15. Z list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu wykreśla się osoby:
 - 1) z którymi podpisano umowę najmu;
 - 2) które nie uaktualniły w wyznaczonym terminie informacji zawartych we wniosku;
 - 3) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2 niniejszej uchwały;
 - 4) które nie są mieszkańcami Gminy;
 - 5) których sytuacja mieszkaniowa uległa zmianie, w wyniku czego osoba ta posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 6) które trzykrotnie odmówiły przyjęcia lokalu.
16. O skreśleniu z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.
17. Osobie wykreślonej z listy przysługuje prawo odwołania do Burmistrza w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z listy.

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

§ 9

1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, pod warunkiem, że osoby te:
 - 1) wspólnie zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili opuszczenia go przez najemcę lub śmierci najemcy przynajmniej przez 5 lat i zostały zgłoszone zarządcy do naliczenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu (np. zużycie wody, opłata za odbiór odpadów stałych);
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego;
 - 3) utrzymują lokal w należyłym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
 - 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu;
 - 5) złożyły stosowny wniosek i spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 niniejszej uchwały.Wymienione warunki muszą być spełnione łącznie.
2. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może zostać zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni mieszkalnej.
3. Osoby wymienione w ust. 1, które nie spełniają warunków do zawarcia umowy najmu, są obowiązane opuścić i opróżnić zajmowany lokal w terminie wyznaczonym przez Gminę. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą Gminie odszkodowanie w wysokości czynszu jaki płaciłby najemca. Odszkodowanie płaci się co miesiąc w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

Rozdział 8.

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

§ 10

1. Wnioskodawcy posiadającemu orzeczenie o niepełnosprawności lub którego członek gospodarstwa domowego posiada takie orzeczenie, wskazuje się lokal spełniający warunki dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.
2. W przypadku gdy wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego, o których mowa w ust. 1, są niepełnosprawne ruchowo, wskazuje się lokal usytuowany na parterze budynku.
3. W przypadku gdy wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego, o których mowa w ust.1, są głuche, wskazuje się lokal wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

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

§ 11

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na wykonywanie zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu będzie następowało w formie zarządzenia Burmistrza.
3. Lokale mogą być przekazywane do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony na pisemny i umotywowany wniosek Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jelczu-Laskowicach lub innej instytucji realizującej zadania w zakresie pomocy społecznej.
4. Osoby uprawnione do zamieszkania w przekazanych lokalach wskazują jednostki składające wniosek, o którym mowa w ust. 3, na podstawie kryteriów określonych w ustawach wymienionych w ust. 1.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ**

Beata Bejda