

**UCHWAŁA NR XXV/289/21
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 9 lipca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gmina Trzebnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z 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) Rada Miejska Trzebnicy uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

Mateusz Stanisław

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebnica

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Trzebnica wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w niniejszej uchwale.

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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Trzebnica;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", 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 najniższą emeryturę;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) lokalu do remontu - należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonanego we własnym zakresie. Dotyczy to zarówno najmu lokalu na czas nieoznaczony jak i najmu socjalnego lokalu.

3. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Trzebnica,
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

Rozdział 2.

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

§ 2. Do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu uprawnia średni miesięczny dochód za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, przypadający na członka gospodarstwa domowego, którego wysokość nie może przekroczyć:

- 1) w przypadku umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony - 150% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu – 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 70% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.
- 3) w przypadku umowy najmu lokalu do remontu - dochód nie może przekroczyć 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 300% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne i/lub wielkość nie jest odpowiedni dla wnioskodawcy lub osoby wspólnie zamieszkującej z wnioskodawcą z powodu stanu zdrowia, w tym schorzeń narządów ruchu albo niepełnosprawności;
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej lokalu 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 pkt 2, a spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 pkt 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 pozbawionej lokalu 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 bezdomnej;
- 5) osobie, która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny;
- 6) 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. Dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymaga w każdym przypadku zgody Burmistrza Gminy Trzebnica na dokonanie zamiany.

2. 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;
- 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 lub całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal jest niedostosowany do jej potrzeb.

3. Zgoda na zamianę lokali, o których mowa w ust. 2, może być wyrażona pod warunkiem braku zaległości w opłatach z tytułu czynszu i innych opłat za używanie lokalu, stosowania się przez najemcę do porządku domowego w budynku, w którym znajduje się lokal oraz utrzymywanie przez najemcę lokalu w stanie niepogorszonego, z zastrzeżeniem ust. 3.

4. W przypadku, gdy jedna ze stron zamiany, o której mowa w ust. 2 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.

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) braku zaległości w opłatach z tytułu czynszu i innych opłat za używanie lokalu należącego do zasobu Gminy oraz stosowania się przez najemcę do porządku domowego w budynku, w którym znajduje się lokal i utrzymywanie przez najemcę lokalu w stanie niepogorszonego,
- 2) przedłożenia zaświadczenia o braku zaległości w opłatach z tytułu czynszu i innych opłatach związanych z lokalem należącym do innego zasobu;
- 3) wykazania posiadania tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 4) wyrażeniu pisemnej zgody na zamianę przez najemcę i właściciela lokalu z innego zasobu.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu składa do Gminy wniosek, do którego załącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji według wzoru określonego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowy członków gospodarstwa domowego według wzoru określonego w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu
- 3) dokumenty potwierdzające, że jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy.

2. W sytuacji, gdy wniosek jest niekompletny, Gmina wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w określonym w wezwaniu terminie.

3. Wnioskodawca ma obowiązek poinformować Gminę o każdej zmianie adresu do korespondencji, a także o każdej zmianie danych i informacji wskazanych we wniosku i załączonych do niego dokumentach, jeżeli wskazane zmiany mają wpływ na ocenę tego wniosku.

4. Wnioski złożone do dnia 31 grudnia danego roku podlegają weryfikacji do dnia 31 marca następnego roku.

5. Wnioski podlegają weryfikacji w celu ustalenia czy wnioskodawca spełnia określone w ustawie i uchwale warunki uprawniające wnioskodawcę do ubiegania się o najem lokalu z zasobu Gminy.

6. 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.

7. Osoby, o których mowa w ust. 6, na wezwanie Gminy przedkładają zaktualizowane deklaracje i oświadczenia, o których mowa w ust. 1.

8. Wnioski niekompletne oraz nieuzupełnione w wyznaczonym terminie, pomimo wezwania Gminy do ich uzupełnienia, nie będą brane pod uwagę przy ustalaniu listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

9. W ramach przeprowadzonej weryfikacji, o której mowa w ust. 5 – 7, ustala się spełnienie przez wnioskodawców kryteriów pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu.

10. Weryfikację spełnienia kryterium dochodowego dokonuje się ponownie przed zawarciem umowy najmu.

11. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków podlega kontroli społecznej sprawowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

12. Społeczna Komisja Mieszkaniowa składa się z co najmniej 4 członków powoływanych przez Burmistrza Gminy Trzebnica.

13. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w ramach kontroli społecznej opiniuje prawidłowość przeprowadzonej weryfikacji i zastosowanych kryterium pierwszeństwa i swoją opinię przedstawia najpóźniej do dnia 31 marca Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

14. Po dokonaniu weryfikacji wniosków, o których mowa w ust. 1 oraz weryfikacji informacji, o których mowa w ust. 6, przy uwzględnieniu kryteriów pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu oraz po otrzymaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej zostaje sporządzona lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

15. Zawarcie umów najmu lokalu następuje na podstawie:

- 1) skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Burmistrza Gminy Trzebnica,
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu.

16. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 30 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.

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. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może wystąpić do Gminy z pisemnym wnioskiem o zawarcie umowy najmu w ciągu 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę, jeżeli spełnia warunki uprawniające ją do zawarcia umowy najmu tego lokalu przewidziane w ustawie oraz w niniejszej uchwale.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien spełniać wymagania przewidziane w § 8 ust. 1 uchwały.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni mieszkalnej.

4. 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 regulują należności na zasadach przewidzianych w art. 18 ust. 1 - 2 ustawy.

Rozdział 8.

Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu

§ 10. 1. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotyczącej tego samego lokalu z osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub prawomocnym wyrokiem Sądu zobowiązane zostały do wydania lokalu.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu, o której mowa w ust. 1 jest stałe zamieszkiwanie w lokalu przez wnioskodawcę, ustanie przyczyny utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz uregulowanie kosztów postępowania sądowego, w przypadku zasądzenia ich przez Sąd.

Rozdział 9.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 11. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy oddany w najem osobie niepełnosprawnej powinien posiadać:

- 1) łazienkę z WC, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie (bez względu na przyczynę niepełnosprawności);
- 2) drzwi o szerokości dostosowanej do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim (w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim);
- 3) skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne wyposażone w urządzenia w urządzenia wskazane w rozporządzeniu o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 1, jeśli osoba niepełnosprawna nie korzysta z pomocy innych osób;

2. Poruszanie się w lokalu powinno być pozbawione wszelkich barier i pozwolić na swobodne poruszanie się osoby z niepełnosprawnością ruchową zamieszkującą w tym lokalu.

3. Dla osób z niepełnosprawnością ruchową wskazuje się lokal usytuowany na parterze budynku bądź w budynku posiadającym windę.

§ 12. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań Gminy, które są realizowane na zasadach 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, poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1, na pisemny wniosek ośrodka pomocy społecznej lub innego podmiotu realizującego zadania z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny lub pieczy zastępczej.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13. Jeżeli lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji, przedmiotowe lokale mogą być oddawane w najem osobom spełniającym co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) osobom, które posiadają umowę na inny mniejszy lokal z zasobów Gminy, w przypadku, jeżeli powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 10 m², w którym obecnie mieszka;
- 2) rodzinie wielodzietnej prowadzącej gospodarstwo domowe, która nie kwalifikuje się na najem socjalny lokalu i której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekroczy kwoty 120% najniższej emerytury obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony.

Uzasadnienie

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, która weszła w życie dnia 21 kwietnia 2019 r., zachodzi konieczność dostosowania nowych zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebnica do ww. ustawy.

Ponadto, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia 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 (dalej jako "Ustawa zmieniająca"), uchwały podjęte na podstawie art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w dotychczasowym brzmieniu zachowały ważność i mogły być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 ww. Ustawy zmieniającej.