

UCHWAŁA NR XXI/120/20
RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH

z dnia 21 kwietnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszków-Gorce

Na podstawie art. 18 ust. 2, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Boguszkowie-Gorcach uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszków-Gorce oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Boguszków-Gorce.

§ 2. Ilekroć w niniejszej 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) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Boguszoza- Gorce;
- 3) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Boguszków-Gorce;
- 4) **Komisji** - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 5) **liście** – należy to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali;
- 6) **lokalu pracowniczym** – należy przez to rozumieć lokal wydzielony w zasobie mieszkaniowym przeznaczonym do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 7) **samodzielnym lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal spełniający wymogi określone w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 8) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 9) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 10) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 11) **lokalu chronionym** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 12) **lokalu dużym** - należy przez to rozumieć lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 13) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię pokoi w lokalu służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 14) **zasobie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Boguszków-Gorce w rozumieniu ustawy;
- 15) **dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 16) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę, ubiegającą się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, samodzielnie lub wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 17) **cz ynszu wolnym** – należy przez to rozumieć czynsz ustalony w drodze negocjacji lub przetargu stawki za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego;

- 18) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polski „Monitor Polski”;
- 19) **członkach wspólnoty samorządowej** - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Boguszów-Gorce z zamiarem stałego pobytu, (posiadające centrum życiowe i prowadzące na terenie gminy gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi pobyt wnioskodawcy na terenie Gminy Boguszów-Gorce;
- 20) **bezdomności** – dotyczy osób bezdomnych w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 21) **osobie niepełnosprawnej** - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w brzmieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 22) z **arządcy** – należy przez to rozumieć podmiot administrujący mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

Zasady ogólne

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczają się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Boguszów-Gorce.

§ 4. 1. Wynajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu jest Gmina.

2. Najem lokali następuje na podstawie skierowania Burmistrza.

3. Najem lokali następuje również na podstawie wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lub istnienie stosunku najmu lokalu.

§ 5. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Boguszowa -Gorce;
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale.

§ 6. W zasobie mieszkaniowym wyróżnia się następujące rodzaje lokali:

- 1) mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) najmu socjalnego,
- 3) zamienne,
- 4) pracownicze,
- 5) mieszkania chronione,
- 6) duże,
- 7) pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu uprawniającą do ubiegania się o lokal mieszkalny i najem socjalny oraz zastosowanie obniżki czynszu

§ 7. 1. O najem lokalu mieszkalnego może ubiegać się osoba pełnoletnia o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, której miesięczne dochody w gospodarstwie domowym na osobę za okres trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających datę złożenia wniosku lub trzech miesięcy poprzedzających weryfikację wniosku, z zastrzeżeniem § 27 i § 30, nie przekroczyły:

- 1) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 2) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - 3) 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie powyżej dwóch osób,
2. Dopuszcza się przekroczenie kwoty dochodu o 2 % z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek złotych.

§ 8. O najem socjalny może ubiegać się osoba pełnoletnia o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, której miesięczne dochody w gospodarstwie domowym na osobę za okres trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających datę złożenia wniosku lub trzech miesięcy poprzedzających weryfikację wniosku nie przekroczyły 60 % najniższej emerytury. Dopuszcza się przekroczenie kwoty dochodu o 2 % z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek złotych.

§ 1.

§ 9. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu dla lokali mieszkalnych określa się w następujący sposób:

- 1) dla osoby prowadzącej jednoosobowe gospodarstwo domowe, której średni dochód miesięczny za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 75 % najniższej emerytury – w wysokości 10 %
- 2) dla rodzin, których średni dochód miesięczny wszystkich członków gospodarstwa domowego na osobę za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 50 % najniższej emerytury – w wysokości 20 %.

2. Obniżka czynszu przysługuje najemcom spełniającym kryteria określone w ust. 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza:

- 1) 20 m² - dla 1 osoby i 2 osób,
- 2) 25 m² – dla 3 osób,
- 3) 30 m² - dla 4 osób,
- 4) 35 m² - dla 5 osób,
- 5) 40 m² - dla 6 osób i więcej osób.

3. Przepisy ust. 1 nie dotyczą najemców lokali mieszkalnych płacących czynsz wolny.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. 1. Najemca lokalu mieszkalnego, w którym na osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu o powierzchni użytkowej do 40 m² przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 40 m² przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej, może ubiegać się o poprawę warunków zamieszkiwania, poprzez uzyskanie lokalu o większej powierzchni mieszkalnej, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) najemca posiada umowę najmu lokalu,
- 2) zdawany lokal jest w stanie technicznym nadającym się do zasiedlenia, potwierdzonym przez zarządcę.

2. Najemca lokalu mieszkalnego, który zamieszkuje wspólnie z osobą niepełnosprawną, niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub osobą, której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na stan zdrowia, może ubiegać się o poprawę warunków zamieszkiwania, poprzez uzyskanie lokalu o większej powierzchni mieszkalnej gdy spełnione są łącznie następujące warunki określone w ust. 1 pkt 1 i 2.

3. Poprawa warunków zamieszkania, o jakiej mowa w ust. 1 i ust. 2, następuje na wniosek najemcy.

4. Wykaz osób uprawnionych do poprawy warunków zamieszkiwania ustala się według daty wpływu wniosku do zarządcy.

5. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest przekazanie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy zgodnie z przepisami zawartymi w art. 6 e ustawy.

6. Gmina może zaproponować większy lokal mieszkalny do remontu, gdy wnioskodawca zobowiąże się do wykonania remontu tego lokalu. § 30 ust. 1, ust. 3, ust. 4, ust. 5 i ust. 6 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5.

Pierwszeństwo zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego

§ 11. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego:

- 1) utrata lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) warunki kwalifikujące do otrzymania lokalu zamiennego,
- 3) umieszczenie na wykazach przydziału mieszkań w latach poprzednich,
- 4) niepełnosprawność w stopniu znacznym lub wiek powyżej 75 lat,
- 5) opuszczenie przez osobę wywodzącą się z terenu gminy, placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodziny zastępczej w związku z osiągnięciem pełnoletności (zakończeniem nauki po uzyskaniu pełnoletności),
- 6) zamieszkiwanie w charakterze członka rodziny w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 7) bezdomność - dotyczy osób, które w okresie co najmniej 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku posiadały stałe zameldowanie na terenie gminy,
- 8) posiadanie stałego zameldowania na terenie gminy przynajmniej 2 lata przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu.
- 9) data złożenia wniosku.

§ 12. 1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego: posiadanie uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu; przy czym orzeczenia obejmujące eksmisję z lokali nie będącymi własnością gminy mogą zostać uwzględnione w pierwszej kolejności.

2. Po odmowie przez uprawnionego na podstawie orzeczenia sądu do zawarcia umowy najmu socjalnego przyjęcia lokalu wskazanego przez gminę w terminie wskazanym w ofercie, gmina nie ma obowiązku wskazywania innych lokali socjalnych do czasu wydania odmiennego rozstrzygnięcia przez właściwy sąd w trybie przewidzianym w art. 14 ust. 6a ustawy.

3. Wykaz osób uprawnionych, o których mowa w ust. 1, ustalona jest na podstawie kolejności wpływu prawomocnego orzeczenia sądowego.

Rozdział 6.

Lokale zamienne

§ 13. 1. Najemcą lokalu zamiennego może być osoba, której dotychczasowy lokal:

- 1) został uznany za niemieszkalny,
- 2) znajduje się w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji,
- 3) podlega wykwaterowaniu z uwagi za zły stan techniczny,
- 4) uległ zniszczeniu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

2. W przypadku przeznaczenia wszystkich lokali w danym budynku do sprzedaży, gdy najemca lokalu nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu na podstawie złożonej przez gminę oferty jego kupna, najemcy może zostać zaproponowane wynajęcie innego lokalu w tej samej miejscowości, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

3. W razie braku porozumienia co do warunków przyjęcia lokalu, w przypadkach określonych w ust. 2 wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego

§ 14. 1. Postępowanie kwalifikacyjne o przyznanie prawa najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego rozpoczyna się od złożenia przez osobę zainteresowaną wniosku w siedzibie zarządcy wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenia o uzyskanych dochodach przez wszystkie osoby objęte wnioskiem;
- 2) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną, w tym deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy bezpośrednio

poprzedzających złożenie deklaracji; oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Złożony wniosek podlega wpisaniu do rejestru osób ubiegających się o lokal.

4. Niezrealizowane z poprzednich okresów wnioski o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny wymagają corocznej weryfikacji warunków, o których mowa w § 7 i § 8.

5. Wnioski złożone do dnia 31 grudnia oraz wnioski osób umieszczonych na listach podlegają corocznie weryfikacji w terminie do dnia 15 marca następnego roku kalendarzowego.

6. Druki weryfikacyjne przesyłane będą na adres wskazany przez wnioskodawcę do dnia 15 grudnia każdego roku.

7. Wnioskodawca dostarcza wypełniony druk weryfikacyjny wraz z załącznikami w terminie do dnia 15 stycznia każdego roku.

8. W przypadku, kiedy w wyniku weryfikacji zmianie ulegnie sytuacja materialna osoby umieszczonej na liście lokali mieszkalnych lub liście o najem socjalny, osoba ta zostanie umieszczona na ostatniej pozycji zmienianej listy w roku, w którym została umieszczona na dotychczasowej liście, zgodnie z dochodem przypadającym na osobę w gospodarstwie domowym.

9. Wnioski osób, które przekroczyły kryterium dochodowe określone w § 7 oraz osób, których sytuacja mieszkaniowa uległa zmianie jak również osób, które nie dostarczyły w oznaczonym terminie wypełnionych druków weryfikacyjnych, nie będą uwzględnione przy opracowaniu list na dany rok.

10. Osoby które złożą wnioski i dokumenty zawierające nieprawdziwe dane lub zatają informacje dotyczące własnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej, podlegają skreśleniu z listy.

11. W przypadku ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, osoby wymienione w ust. 9 i ust. 10 zobowiązane są do złożenia nowego wniosku.

12. Wnioski o wpisanie na listy, będą rozpatrywane w następujących terminach:

1) wnioski złożone od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca, w terminie do 15 września;

2) wnioski złożone od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia, w terminie do dnia 15 marca.

13. Wnioskodawca zobowiązany jest do uzupełniania i aktualizacji danych zawartych we wniosku, w przypadku, gdy dane te zmieniły się i mają wpływ na realizację wniosku.

§ 15. 1. Sposób opiniowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

2. Społeczną kontrolę nad trybem weryfikacji i opiniowania wniosków o najem lokali oraz sporządzeniem projektu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

3. Zarządca dokonuje wstępnej weryfikacji wniosków, następnie Komisja rozpatruje wnioski, kwalifikuje wnioski rozpatrzone pozytywnie i ustala kolejność do wpisania na listę:

1) lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,

2) lokali najmu socjalnego,

4. Projekty listy, zawierające imiona i nazwiska zakwalifikowanych osób, zatwierdza Burmistrz i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego na okres 14 dni.

5. Wnioskodawcy składają zastrzeżenia do projektu listy w terminie 14 dni od daty wywieszenia. Zastrzeżenia do projektu listy opiniuje Komisja.

6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, Burmistrz tworzy, zatwierdza i podaje do publicznej wiadomości ostateczne listy osób oczekujących na lokale, w terminach do dnia 31 marca i do dnia 30 września.

7. Listy ustalające kolejność wydawania skierowań dla osób umieszczonych na listach o przydział lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego są jawne i podlegają wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Boguszowie-Gorcach.

§ 16. 1. Wskazanie lokalu następuje według kolejności umieszczenia na liście przy uwzględnieniu potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy i możliwości lokalowych gminy.

2. Umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy zawiera Zarządca, na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza.

3. Umowę najmu lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się w terminie nie dłuższym niż 30 dni, od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej, oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

4. Osobom przebywającym w Zakładach Karnych lub Areszcie lokale będą proponowane po opuszczeniu zakładu i zgłoszeniu tego faktu do Zarządcy, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście.

5. Realizacja list następuje według kolejności umieszczenia z uwzględnieniem roku, w którym wnioskodawca został umieszczony na liście.

6. W przypadku rozvodu małżonków umieszczonych na liście, wnioskodawcom będzie proponowany jeden lokal, chyba że jeden z małżonków złoży oświadczenie o rezygnacji z uprawnienia do lokalu na rzecz byłego małżonka.

7. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu po trzech odmowach przyjęcia lokalu zostają skreślone z listy. W przypadku ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, osoby skreślone zobowiązane są do złożenia nowego wniosku.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do najmu socjalnego

§ 17. 1. Umowa najmu socjalnego zawierana jest na czas określony przez Burmistrza.

2. Umowa najmu socjalnego przedłuża się na kolejne okresy oznaczone, na wniosek najemcy, który spełnia warunki dochodowe określone w § 8, nie posiada zaległości za użytkowanie lokalu oraz stale zamieszkuje w lokalu.

3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu socjalnego utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 8, może zostać zaproponowany:

- 1) inny lokal na czas nieoznaczony, gdy wnioskodawca zobowiąże się do wykonania remontu tego lokalu we własnym zakresie i na koszt własny, na podstawie zawartego porozumienia, zgodnie z § 30.
- 2) ten sam lokal po uprzednim przekwalifikowaniu na lokal mieszkalny.

4. Jeżeli wobec osób zamieszkujących w lokalu istnieje konieczność wykonania eksmisji, Gmina po przekwalifikowaniu lokalu na najem socjalny może zaproponować tym osobom zawarcie umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

5. W przypadku śmierci najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z małżonkiem niebędącym najemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu lokalu socjalnego, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu przez okres nie krótszy niż dwa lata do chwili śmierci najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 8;
- 3) nie posiadają zadłużeń wobec właściciela;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości położonej w Gminie lub pobliskiej miejscowości.

6. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z małżonkiem niebędącym najemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu przez okres nie krótszy niż dwa lata do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu;
 - 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 8;
 - 3) nie posiadają zadłużenia wobec właściciela;
 - 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości położonej w Gminie lub pobliskiej miejscowości.
7. Lokale wynajmowane w ramach umowy najmu socjalnego nie podlegają zamianie pomiędzy najemcami.

Rozdział 9.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 18. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wyodrębnia się zasób pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem, w przypadkach określonych w ustawie.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębniania kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.

3. Wskazanie lokali przeznaczonych na wynajem jako pomieszczenia tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

4. Do najmu pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

5. Lokale wynajmowane w ramach umowy o najem pomieszczenia tymczasowego nie podlegają zamianie.

Rozdział 10.

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

§ 19. 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych.

2. Do ubiegania się o najem lokalu przez osoby niepełnosprawne stosuje się zapisy § 10 ust. 2 i § 21 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

1) Mieszkania chronione będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Boguszowie-Gorcach, na czas określony przez Burmistrza.

2) Dysponent ponosi opłaty związane z administrowaniem i użytkowaniem lokalu.

Rozdział 11.

Wzajemna zamiana lokalu

§ 20. 1. Wzajemna zamiana lokali może nastąpić na pisemny wniosek zainteresowanych w przypadku gdy spełnione są następujące warunki:

- 1) najemcy nie posiadają zadłużenia wobec Gminy z tytułu najmu i innych opłat za lokal,
 - 2) wnioskodawcy posiadają tytuł prawny do lokali,
 - 3) w przypadku występowania samowoli budowlanej w lokalu lub w lokalach będących przedmiotem wzajemnej zamiany, wnioskodawcy złożą pisemne zobowiązanie do zalegalizowania samowoli.
2. Wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu pisemnej zgody na zamianę przez właścicieli lokali.
3. Burmistrz rozpatruje wnioski osób określonych w ust. 1.

Rozdział 12.

Zamiana lokalu z urzędu

§ 21. 1. Gmina może dokonać zamiany z urzędu dotychczas zajmowanego lokalu na inny wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za zrzeczenie się przez najemcę prawa najmu i zwolnienie dotychczasowego lokalu, w następujących przypadkach:

- 1) zamiana lokalu większego na lokal mniejszy może nastąpić na wniosek osoby zainteresowanej w przypadku gdy spełnione są jednocześnie następujące warunki:
 - a) wnioskodawca posiada umowę najmu lokalu,
 - b) wnioskodawca nie posiada zadłużenia wobec Gminy z tytułu najmu i innych opłat za lokal,
 - c) zdawany lokal jest w stanie technicznym nadającym się do zasiedlenia, brak samowoli budowlanych,
 - d) zdawany lokal jest większy od lokalu zaproponowanego przez gminę o co najmniej 20% jego powierzchni,
 - e) spełnione są kryteria dochodowe, określone w § 7.
- 2) zamiana lokalu może nastąpić na wniosek najemcy w związku z niepełnosprawnością ruchową, utratą lub znacznym pogorszeniem wzroku najemcy lub członka rodziny, a także ze względu na wiek najemcy lub małżonka powyżej 75 lat. Jednocześnie zdawany lokal powinien spełniać warunki określone w pkt 1) lit. a), b) i c).
- 3) zamiana lokalu na lokal po remoncie kapitalnym lub lokal w budynku po remoncie kapitalnym lub budynku nowo wybudowanym może nastąpić na rzecz najemcy spełniającego łącznie następujące warunki:
 - a) posiadającego umowę najmu lokalu,
 - b) posiadającego dochód na osobę w gospodarstwie domowym w wysokości powyżej 150% do 300% najniższej emerytury,
 - c) posiadającego dotychczas zajmowany lokal w stanie technicznym nadającym się do zasiedlenia, brak samowoli budowlanych,

2. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy na warunkach, określonych w pkt. 1) i 2), po trzech odmowach przyjęcia lokalu zostaną skreślone z listy. W przypadku ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, osoby skreślone zobowiązane są do złożenia nowego wniosku.

3. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa wyboru osób do wymiany lokalu określonego w ust. 1 pkt 3):

- 1) zamieszkujące lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub wyburzenia, lub
- 2) zamieszkujące lokal mieszkalny w budynku stanowiącym stały zasób mieszkaniowy ze wszystkimi lokalami przeznaczonymi na najem socjalny, lub
- 3) znajdujące się na liście lokali zamiennych, lub
- 4) najemców lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej, gdzie Gmina posiada nie więcej niż dwa niewyodrębnione lokale,

4. Gmina może dokonać zamiany z urzędu lokalu będącego w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego znajdującego się na terenie Boguszowa-Gorc, na wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, dla osób spełniających kryteria dochodowe określone w § 7.

§ 22. Nie zezwala się na dokonanie wzajemnej zamiany oraz zamiany lokalu z urzędu, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa powierzchnia ta nie może być mniejsza niż 10m² . lub gdy zamiana nie jest w interesie gminy.

Rozdział 13.

Zasady najmu lokali związane z powiększeniem lub podziałem lokalu

§ 23. 1. Lokal mieszkalny można powiększyć poprzez dokonanie przez najemcę na własny koszt adaptacji pomieszczeń przyległych, które stanowią własność Gminy.

2. Osoby zainteresowane powiększeniem zajmowanego lokalu mieszkalnego przez adaptację przyległych pomieszczeń składają wniosek do Burmistrza.

3. Nie będą rozpatrywane wnioski najemców posiadających zaległości z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.
4. O planowanym zamierzeniu informuje się wszystkich mieszkańców budynku, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku, gdzie znajduje się lokal oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego.
5. Zainteresowani najemcy zasobu mieszkaniowego składają wnioski o powiększenie zajmowanego lokalu, w terminie określonym w informacji.
6. Rozpatrując wnioski określone w ust. 2 stosuje się kryterium powierzchni przypadającej na osobę w zajmowanym przez wnioskodawcę lokalu.

§ 24. 1. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o podział lokalu na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Samodzielność lokali winna zostać potwierdzona zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ.

2. Jeżeli w wyniku podziału lokalu, o którym mowa w ust. 1, zajmowanego dotychczas wspólnie przez najemcę i inne osoby, powstaną samodzielne lokale, umowę najmu tych lokali zawiera się z najemcą oraz wskazanymi przez niego osobami, które są osobami bliskim najemcy. Do osób bliskich zalicza się wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, osoby przysposobione najemcy oraz synową i zięcia.

3. Przy podziale lokalu stosuje się odpowiednio § 22 niniejszej uchwały.

§ 25. Burmistrz rozpatruje wnioski osób określonych w § 23 i § 24.

Rozdział 14.

Zasady wynajmowania lokali pracowniczych

§ 26. 1. Najem lokali pracowniczych może nastąpić tylko z osobami niezbędnymi dla Gminy na czas realizacji zadania publicznego.

2. Przez osoby niezbędne dla Gminy rozumie się osoby mające znaczący wpływ na możliwość realizacji przez Gminę zadań publicznych.

Rozdział 15.

Kryteria oddawania w najem dużych lokali

§ 27. 1. Umowy najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być zawierane w następujący sposób:

- 1) z osobami z listy osób oczekujących na lokal na zasadach określonych w uchwale, lub
 - 2) za zapłatę czynszu wolnego ustalonego w drodze negocjacji lub przetargu czynszowego od stawki wyjściowej wynoszącej 300 % stawki bazowej czynszu, do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, dla lokalu nadającego się do zasiedlenia, lub
 - 3) za zapłatę czynszu wolnego ustalonego w drodze negocjacji lub przetargu czynszowego od stawki wyjściowej wynoszącej 200% stawki bazowej czynszu, do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, którego remont wykona najemca. Zapisy § 30 ust. 1, ust. 4 , ust. 5 i ust. 7 stosuje się odpowiednio.
2. O najem lokalu na zasadach określonych w ust. 1 pkt 2 i 3 mogą ubiegać się osoby posiadające dochód na osobę w gospodarstwie domowym w wysokości pow. 150% do 300% najniższej emerytury.
3. Przetarg lub negocjacje na wyżej wymienione lokale przeprowadza Gmina lub jednostka przez nią upoważniona.
4. Burmistrz może zwolnić z czynszu na okres do 18 miesięcy najemcę, który otrzymał lokal do remontu o którym mowa w ust. 1 pkt 3, w zależności od zakresu ustalonych prac remontowych.

Rozdział 16.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczanym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 28. 1. Wynajmujący na umotywowany wniosek najemcy może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobą pełnoletnią, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, ze zstępny, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, zięciem i synową, którzy zamieszkują lub zamieszkiwali wspólnie z najemcą przez okres 2 lat, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. W sytuacji gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa w ust. 1, posiada zbyt dużą powierzchnię mieszkalną w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni.

3. W przypadku, gdy w lokalu pozostałym po opuszczeniu przez najemcę, pozostaje kilka pełnoletnich osób spełniających warunki określone w ust. 1, warunkiem zawarcia umowy jest oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do najmu na rzecz jednej osoby.

4. Osoby, które na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnione do wstąpienia po śmierci najemcy/użytkownika mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli są pełnoletnie i zamieszkiwały w tym lokalu wspólnie z najemcą przez 2 lata do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Zapisy ust. 3 stosuje się odpowiednio.

5. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego wskutek zaległości czynszowych i wystąpienia sytuacji określonej w ust. 4 istnieje możliwość zawarcia umowy najmu lokalu po spłacie zaległości lub zawarciu Porozumienia w sprawie spłaty zaległości.

6. Osoby, które nie wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy, lub które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którymi nie zawarto umowy najmu są zobowiązane najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od daty wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu. Do czasu opuszczenia i wydania lokalu osoby te płacą wynajmującemu odszkodowanie w wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymywać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

7. W przypadku występowania samowoli budowlanej w lokalu, osoby wymienione w ust.1-2 i ust. 4-5 składają oświadczenia o zalegalizowaniu samowoli budowlanej występującej w lokalu. Oświadczenie stanowi załącznik do umowy najmu lokalu.

Rozdział 17.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 29. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, która była uprawniona do zajmowania lokalu, z którą rozwiązano umowę ze względu na występujące zaległości związane z zajmowanym lokalem, pod warunkiem spłacenia zaległości wraz z kosztami dochodzenia roszczeń.

2. Wynajmujący, na wniosek osoby, wobec której została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu, pod warunkiem spłacenia zaległości wraz z kosztami dochodzenia roszczeń.

3. W przypadku wyroku o eksmisję uzyskanego w związku z dewastacją lokalu lub zakłócaniem porządku domowego, nie stosuje się zapisu ust 2.

4. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobą lub następcami prawnymi, z którymi rozwiązano umowę ze względu na występujące zaległości związane z zajmowanym lokalem po zawarciu porozumienia w sprawie spłaty zaległości.

Rozdział 18.

Zasady oddawania w najem lokali zakwalifikowanych do remontu

§ 30. 1. Wolne lokale, których stopień zużycia kwalifikuje do remontu kapitalnego mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, we własnym zakresie i na koszt własny po zawarciu umowy o wykonanie remontu.

2. Lokale określone w ust.1 będą proponowane osobom określonym w § 3 o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i zamieszkałym na terenie Gminy, według następującej kolejności:

- 1) osobom umieszczonym na liście lokali mieszkalnych, przy czym propozycja lokalu do remontu nie będzie stanowiła podstawy skreślenia z listy,
- 2) osobom posiadającym dochód na osobę w gospodarstwie domowym w wysokości do 300% najniższej emerytury, za zapłatę czynszu wolnego ustalonego w drodze negocjacji lub przetargu czynszowego od stawki wyjściowej wynoszącej 200% stawki bazowej czynszu, do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Burmistrz może zwolnić z czynszu na okres do 18 miesięcy najemcę, który otrzymał lokal do remontu, o którym mowa w ust. 2 w zależności od zakresu ustalonych robót remontowych.

4. Umowa, o której mowa w ust. 1 wraz z załącznikiem określającym zakres remontu, wskazuje termin wykonania remontu oraz sposób odbioru robót budowlanych. Nadzór realizacji remontu wykonuje zarządca.

5. W przypadku gdy po rozpoczęciu prac remontowych, zarządca potwierdzi, że określony w załączniku do umowy zakres remontu ulegnie zwiększeniu, wykonanie umowy może zostać zawieszona na okres do 6 miesięcy.

6. Po zawarciu umowy, o której mowa w ust.1 osoba umieszczona na liście lokali mieszkalnych zostaje skreślona z listy.

7. Skierowanie do zawarcia umowy najmu zostaje wydane po zakończeniu remontu lokalu i odbiorze robót budowlanych.

Rozdział 19.

Komisja Mieszkaniowa

§ 31. 1. Kontrolę trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wykonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję powołuje Burmistrz.

3. Komisja składa się z 6 członków.

4. Obsługę techniczną dla pracy Komisji zapewnia Urząd Miejski w Boguszowie-Gorcach.

Rozdział 20.

Postanowienia końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Boguszowa-Gorc.

§ 33. 1. Traci moc Uchwała Nr L/310/2010 z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce.

2. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Boguszowie-
Gorcach

Stanisław Urbaniak

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Boguszkowie-Gorcach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszków-Gorce spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W świetle zapisów art.17 ustawy z dnia 22.03.2018 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, dotychczasowe uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przedmiotowa ustawa weszła w życie w dniu 21.04.2019 r.

Postanowienia niniejszej uchwały określają zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Boguszków-Gorce, mają na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie, w tym wprowadzają uregulowania dotyczące wynajmowania tymczasowych pomieszczeń i lokali chronionych oraz wskazują warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.