

**UCHWAŁA NR XXIV/151/20  
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 30 listopada 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój**

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.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochódzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133);
- 2) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

**Rozdział 2.**

**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 zastosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, mieści się w przedziale:

- 1) powyżej 100% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) powyżej 80% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

§ 3. 1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, który nie może przekroczyć kwoty:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury – dla gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury – na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokalu za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, który jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznawanego na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

**Rozdział 3.**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 4. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) lokal dotychczas zajmowany nie nadaje się na stały pobyt ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz.1065 ze zm.);
- 3) lokal dotychczas zajmowany nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.

2. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania wystarczy spełnienie jednego z warunków określonych w ust.1.

3. Na wnioskodawcy dotychczas zajmowanego lokalu nie mogą ciążyć żadne zobowiązania wobec Gminy, z zastrzeżeniem ust.4.

4. Dopuszcza się oddanie w najem lokalu w związku z poprawą warunków zamieszkiwania, jeżeli najemca lokalu zawrze z wynajmującym ugodę w sprawie spłaty zadłużenia.

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek zdarzenia losowego, w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie mającej 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 w przypadku gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku;
- 4) osobie, która po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2, a spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1;
- 5) osobom wymienionym w § 12 ust 1 i 2.

**§ 6.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

#### **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.** Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest:

- 1) brak zobowiązań najemców wobec Gminy, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) uzyskanie pisemnej zgody właścicieli lokali na dokonanie zamiany i poniesienie kosztów z tym związanych, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do potrzeb mieszkaniowych;
- 3) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

2. Dopuszcza się zamianę lokali, jeżeli najemca lokalu zawrze z wynajmującym ugodę w sprawie spłaty zadłużenia.

3. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokalu socjalnego/najmu socjalnego lokalu oraz lokalu na czas nieoznaczony na inny wolny lokal w ramach najmu socjalnego lokalu lub lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli spełnione są warunki, o których mowa w ust. 1 oraz kryteria dochodowe, o których mowa w §2 i § 18 ust. 2 pkt 2.

4. Osoba ubiegająca się o zamianę lokalu składa do Burmistrza Miasta wniosek, który powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji;
- 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
- 3) uzasadnienie wniosku;
- 4) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej potwierdzony przez właściciela lokalu.

5. Wnioskodawca ubiegający się o zamianę zajmowanego obecnie lokalu na wolny lokal, po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku jest wpisywany do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 8. 1.** Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa do Burmistrza Miasta wniosek, który powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji;
- 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
- 3) uzasadnienie wniosku;
- 4) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej potwierdzony przez właściciela lokalu;

2. Kompletne wnioski o najem lokali są przedstawiane na najbliższym posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej;

3. O sposobie rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnioskodawcy informowani są na piśmie w terminie 30 dni od daty posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej, na której wniosek został zaopiniowany.

4. Odwołanie od decyzji podjętej w wyniku rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnosi się do Burmistrza Miasta w terminie 30 dni od daty doręczenia informacji.

5. Osoby, których wniosek został zaopiniowany pozytywnie wpisywane są do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Osoby umieszczone na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do aktualizowania informacji zawartych we wniosku przed zawarciem umowy najmu, w terminie określonym w zawiadomieniu w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
- 2) oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) zmian w sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego;
- 4) zmiany adresu zamieszkania;
- 5) oświadczenia o posiadaniu lub nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu wykorzystywanego na cele mieszkalne, położonego na terenie Gminy Jedlina-Zdrój lub na terenie miejscowości pobliskiej.

7. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy na lokal socjalny wykreśla się osoby:

- 1) z którymi podpisano umowę najmu;
- 2) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie określonym w zawiadomieniu;
- 3) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2 i § 18 ust. 2 pkt 2.

8. Osobie wykreślonej z wykazu przysługuje prawo odwołania się do Burmistrza Miasta w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z wykazu.

**§ 9. 1.** Dla zapewnienia społecznej kontroli nad trybem rozpatrywania wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu Burmistrz Miasta powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie 5 osób.

2. Komisja działa na podstawie regulaminu określonego zarządzeniem Burmistrza Miasta.

**§ 10. 1.** Przy zawieraniu umów najmu lokali dopuszcza się pobieranie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu oraz wyrządzonych szkód;

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 nie może być wyższa niż równowartość 10 – krotności czynszu najmu za dany lokal.

**§ 11. 1.** Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

2. Zakwalifikowanie wnioskodawcy, jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

#### **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**

**§ 12. 1.** Prawo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej 2 lat.

2. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy przysługuje osobie, która pozostała w mieszkaniu po śmierci najemcy, a nie wstąpiła w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 2 lat.

3. Prawo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom wymienionym w ust. 1 i 2 po złożeniu wniosku;

4. Wnioski, o których mowa w ust. 3 podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, o której mowa w § 9 ust.1;

5. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 i 2 nie podlegają weryfikacji w zakresie kryterium dochodowego.

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 13. 1.** Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności i w miarę możliwości, nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwić będą jej korzystanie z lokalu.

2. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej, która ma problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji budynku.

#### **Rozdział 9.**

##### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu.**

**§ 14. 1.** Dopuszcza się przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

2. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali, o których mowa w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu, następuje w formie zarządzenia Burmistrza Miasta.

**§ 15.** Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości z tytułu najmu, a po rozwiązaniu umowy osoba ta spłaciła całą zaległość.

**§ 16.** W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

**§ 17.** W przypadku konieczności realizacji wyroku sądu o eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, gdzie standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu, istnieje możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

§ 18.1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania kapitalnego remontu mogą zostać oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z Gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. O najem lokali, o których mowa powyżej w ust. 1, będą mogły ubiegać się osoby, które:

- 1) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) osiągają dochód, który na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, mieści się w przedziale:
  - powyżej 100 % do 400 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - powyżej 80 % do 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Dopuszcza się zwolnienie najemcy, który otrzymał lokal do remontu w wysokości 50% czynszu przez czas określony w umowie w sprawie realizacji remontu lokalu na czas nieoznaczony, ale nie dłuższy niż 12 miesięcy.

4. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela związanych z użytkowaniem lokalu.

#### **Rozdział 10. Pomieszczenia tymczasowe.**

§ 19. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące najmu socjalnego lokalu.

#### **Rozdział 11. Postanowienia końcowe**

§ 20. Traci moc Uchwała Nr X/52/15 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 września 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Maja Drapich**

## UZASADNIENIE

Z dniem 21.04.2019 roku weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 611), która zobowiązała organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego między innymi do podjęcia nowych uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała w sprawie zasad wynajmowania winna być podjęta zgodnie z wytycznymi określonymi w art. 21 ust. 3 wymienionej ustawy. Art. 21 ust. 3 opisanej ustawy w obowiązującym brzmieniu nałożył obowiązek ujęcia w uchwale warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.