

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 2015 r.

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniewego zasobu Gminy Brzeg.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz. 150) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zmianami: Dz. U. 2013, poz. 645, Dz. U. 2013, poz. 1318, Dz. U. 2014, poz. 379, Dz. U. 2014, poz. 1072) Rada Miejska Brzegu

uchwała, co następuje :

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg.

2. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest powoływana przez Radę Miejską, która określa regulamin jej funkcjonowania oraz liczbę członków.

§ 2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, socjalne, zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Brzeg;

2. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz. 150);

3. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
4. **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2013 poz. 966 z późniejszymi zmianami);
5. **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pokoi w lokalu, z którego wnioskodawca ubiega się o najem;
6. **osobach bliskich najemcy** - rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające, przysposobione i powinowatych w pierwszej linii.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz zasada zastosowania obniżek czynszu.

§ 4. 1. Burmistrz zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego z osobami, które:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone §4 ust.2 oraz
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:

- 1) **na czas nieoznaczony** nie może przekraczać 125% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych lub 175% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 2) **socjalnego** nie może przekraczać 75% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych lub 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Kryterium dochodowe określone w ust.2 nie dotyczy osób, z którymi zawierane są umowy w trybie określonym w §5 ust.1 pkt 5, 6 i 7, §11 ust.1 i 2, §12, §13 i §16.

4. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 20%.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Burmistrz w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami zamieszkującymi na terenie Gminy, spełniającymi kryteria wynikające z §4 ust.1 i 2, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w §6,
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub pieczę zastępczą - pod warunkiem, że przed umieszczeniem w tej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i zwrócą się z wnioskiem o najem lokalu w okresie do 3 lat od dnia uzyskania pełnoletniości,
- 3) występuje w ich rodzinie przemoc potwierdzona odpowiednimi dokumentami,
- 4) są trwale niepełnosprawne ruchowo bądź zamieszkują z osobą lub małoletnimi trwale niepełnosprawnymi ruchowo, których niepełnosprawność w znacznym stopniu utrudnia poruszanie się, nad którymi sprawują stałą opiekę, a lokal w którym zamieszkują jest niedostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 5) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nie nadające się na stały pobyt ludzi,
- 6) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,
- 7) zajmują lokale, których funkcja użytkowa ulega zmianie, bądź ulega zmianie funkcja budynku, w którym ten lokal się znajduje,
- 8) spełniają warunki, o których mowa w §14 ust.1.

2. Burmistrz zawiera umowy na lokale socjalne z osobami nie mającymi tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w uchwale, przy czym w pierwszej kolejności z osobami uzyskującymi miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekraczający połowy wysokości dochodów, o których mowa w §4 ust.2 pkt 2 lub spełniającymi jeden z warunków wymienionych w ust.1 pkt 1, 2, 3 i 4.

3. Nie korzystają z prawa pierwszeństwa zawarcia umowy najmu:

- 1) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek wypowiedzenia umowy najmu,
- 2) osoby, które sprzedały swój dotychczasowy lokal.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

- 1) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 8m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku,
- 2) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 6m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych

§ 7. 1. Wpis na listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, każdorazowo poprzedza złożenie wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie kryteriów, określonych niniejszą uchwałą. Wzór formularza określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Wnioski osób o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy składane są do dnia 31 grudnia danego roku. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski oraz listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu do dnia 1 marca następnego roku. Zaopiniowane listy przekazywane są Burmistrzowi.

3. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu następuje w formie listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego.

4. Wpis osób na listy ustalany jest w oparciu o kryteria określone w §4 ust.1 uchwały, w kolejności według daty złożenia wniosku o najem lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w §5.

5. Listy osób zakwalifikowanych do najmu zawierają następujące dane: liczby porządkowe, imiona, nazwiska i numer PESEL oraz adresy osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

6. Zatwierdzone przez Burmistrza listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu podaje się raz w roku w terminie do 15 marca każdego roku kalendarzowego do publicznej wiadomości poprzez ich umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Zarządzie Nieruchomości Miejskich oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

7. Listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu tracą ważność z upływem roku kalendarzowego, na który zostały sporządzone. Niezałatwione wnioski osób wpisanych na listy w poprzednim roku podlegają ponownej weryfikacji pod względem spełniania kryteriów określonych w §4 ust.1.

8. Dopuszcza się uzupełnianie list, o których mowa w ust.6 po upływie terminu ich sporządzania w szczególnie uzasadnionych przypadkach losowych.

9. Przydział lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o który mowa w §5.

10. Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod względem spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

11. Wnioskodawcę skreśla się z listy osób zakwalifikowanych do najmu, w przypadku:

- 1) niezłożenia bez usprawiedliwienia aktualnych dokumentów służących do weryfikacji wniosku,
- 2) braku spełnienia kryteriów, o których mowa w §4, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją wniosku,
- 3) odmowy przez wnioskodawcę podpisania umowy najmu lokalu, do którego został skierowany, pomimo jego dopasowania do struktury rodziny i jej warunków zdrowotnych.

Rozdział 6.

Lokale do remontu

§ 8.1. Wykaz lokali do remontu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Zarządzie Nieruchomości Miejskich oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, określając: adres lokalu, jego powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokalu i termin składania ofert.

2. Oferty na przydział lokalu do remontu mogą składać osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu w rozumieniu uchwały.

§ 9.1. Wyboru ofert dokonuje się w oparciu o kryteria określone w §4 niniejszej uchwały, jednocześnie uwzględniając powierzchnię lokalu przeznaczonego do remontu w stosunku do liczby osób w gospodarstwie domowym.

2. Wykonanie remontu oraz sposób rozliczenia poczynionych nakładów odbywa się na zasadach określonych odrębną umową. Po odbiorze robót zostaje zawarta umowa najmu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 10. 1. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² w pierwszej kolejności oddawane są w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone §4 niniejszej uchwały, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

2. W przypadku braku rodzin spełniających warunki określone w ust. 1 oddanie w najem lokalu następuje w drodze przetargu nieograniczonego.

3. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 8.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 11. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy - może zostać zawarta umowa na czas nieoznaczony lub oznaczony, jeżeli są osobami bliskimi w rozumieniu niniejszej uchwały a zamieszkiwały z najemcą stale do chwili jego śmierci co najmniej 5 lat.

2. Z osobami, które należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego i zamieszkuje stale z najemcą co najmniej 5 lat do dnia złożenia wniosku - za pisemną zgodą najemcy może zostać zawarta umowa najmu na lokal przez nich zajmowany - w przypadku, gdy najemca uprawniony jest do pobierania zasiłku pielęgnacyjnego, albo wymaga stałej opieki ze względu na stan zdrowia potwierdzony orzeczeniem lekarskim.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osobę, o której mowa w ust.1 i 2 przekracza o 20% powierzchnię 10m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego i 20m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, Burmistrz ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami na wnioskowany przez nich lokal, wskazując inny o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

§ 12. Z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek jego zadłużenia - może zostać zawarta ponownie umowa najmu na lokal przez nich zajmowany lub inny zaproponowany przez Burmistrza.

§ 13. Na wniosek najemcy lokalu, w którym niektóre pomieszczenia przeznaczone są do używania z innym najemcą, można zawrzeć umowę najmu na zwolnione przez innego najemcę części lokalu, jeżeli jest to uzasadnione racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 14. 1. Z najemcą lub osobą zajmującą lokal socjalny po upływie okresu umowy najmu, nie spełniającym kryterium wskazanego w §4 ust.2 pkt 2, a spełniającym jednocześnie warunki określone w §4 ust. 1 pkt 2 oraz §4 ust.2 pkt 1 - może zostać zawarta umowa najmu na lokal z zasobu lokali na czas nieoznaczony.

2. Weryfikacja uprawnień najemców lub osób wskazanych w ust.1 odbywa się w oparciu o złożony przez nich wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów zawarcia umowy najmu.

§ 15. Zawarcie umowy najmu w przypadkach wymienionych w §11 ust.1 i 2, §12, §13 oraz §14 ust.1 możliwe jest po uprzedniej spłacie lub uregulowaniu sposobu spłaty zobowiązań ciążących na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 9.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 16. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego, najemcom przekazującym dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal dostarczony przez Gminę oraz na zamianę pomiędzy najemcami zajmującymi lokale wchodzące w skład gminnego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, na podstawie pisemnego wniosku w/w osób.

2. Najemcom lokalu na czas nieoznaczony, znajdującego się w budynku z przeważającą ilością lokali socjalnych, może zostać zaproponowana zamiana na inny lokal.

3. Burmistrz może zaproponować zamianę lokalu pod warunkiem, że proponowany do zamiany lokal jest dostosowany (w szczególności w zakresie powierzchni, kondygnacji, wyposażenia) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 17. Do wykonywania czynności wynikających z niniejszej uchwały Burmistrz Brzegu może upoważnić Dyrektora Zarządu Nieruchomości Miejskich w Brzegu.

§ 18. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych skierowaniem do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXVII/226/08 z dnia 25 kwietnia 2008r. z późniejszymi zmianami w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Brzeg.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ BRZEGU
w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Brzeg.

Podstawą uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg jest ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (art. 18 ust.2 pkt 15) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3).

W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu sygn. akt II SA/Op 27/14 oraz koniecznością dostosowania zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy do potrzeb zgłaszanych przez naszych mieszkańców, a także dostosowaniem do obowiązujących przepisów - wnioskuję o przyjęcie nowej uchwały Rady Miejskiej Brzegu. Projekt uchwały uwzględnia dotychczasowe doświadczenia Zarządu Nieruchomości Miejskich w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg.