

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 2014 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2) 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 ze zmianami) 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), Rada Miejska Brzegu

uchwala, 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 poprzez opiniowanie wniosków osób ubiegających się o ujęcie na listach przydziału mieszkań.

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 (Dz. U. z 2014r. poz. 150 ze zmianami);
3. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

4. **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2013 poz. 966 z późn. zmianami);

5. **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pokoi w lokalu, z którego wnioskodawca ubiega się o przydział;

6. **osobach bliskich najemcy** - rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające, przysposobione i powinowatych w pierwszej linii.

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

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

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone §4 ust.2,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub spełniają warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy.

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

- 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 §12, §15, §17.

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

5. 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 8 m² 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 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku.

§ 5. 1. Gmina w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami zamieszkującymi na terenie Gminy, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy,
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletności placówkę opiekuńczo-wychowawczą, pod warunkiem, że przed umieszczeniem w tej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i zwróca się z wnioskiem o przydział lokalu w okresie do 3 lat od dnia uzyskania pełnoletności,
- 3) występuje w ich rodzinie przemoc,
- 4) są trwale niepełnosprawne ruchowo lub zamieszkują z osobą trwale niepełnosprawną ruchowo lub małoletnimi, 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) wykazują bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i w prowadzeniu gospodarstwa domowego.

2. Gmina w pierwszej kolejności zawiera umowy na lokale socjalne z osobami:

- 1) uprawnionymi do lokalu socjalnego na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego:
 - a) wydanego na skutek powództwa podmiotów mających uprawnienia do odszkodowania,
 - b) wydanego w stosunku do osób szczególnie uciążliwych dla pozostałych mieszkańców budynku,
 - c) wydanego w pozostałych przypadkach,
- 2) bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. 2013 poz. 182 z późn. zmianami),
- 3) uzyskującymi miesięczny dochód gospodarstwa domowego nieprzekraczający połowy wysokości dochodów, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 2),

4) spełniającymi warunki wskazane w ust. 1.

3. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu:

a) należącego do mieszkaniowego zasobu gminy na skutek wypowiedzenia przez Gminę umowy najmu,

b) sprzedały swój dotychczasowy lokal,

nie korzystają z prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Wpis na listę przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, każdorazowo poprzedza złożenie wniosku mieszkaniowego wraz dokumentami potwierdzającymi spełnienie kryteriów, określonych niniejszą uchwałą.

2. Potwierdzenie spełnienia kryteriów, określonych niniejszą uchwałą następuje w oparciu o:

1) dokumenty urzędowe i prywatne w pierwszej kolejności, a w przypadku ich braku - oświadczenia osób fizycznych,

2) wizje lokalne.

3. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu następuje w formie listy przydziałów lokalu na czas nieoznaczony oraz listy przydziału lokalu socjalnego, na które wpisywane są osoby spełniające odpowiednio kryteria określone w §4, w kolejności według daty złożenia wniosku o najem, z uwzględnieniem pierwszeństwa na liście osób, o których mowa w §5.

4. Listy przydziałów zawierają następujące dane: liczby porządkowe, imiona i nazwiska oraz adresy osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

5. Zatwierdzone przez Burmistrza listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta oraz w Zarządzie Nieruchomości Miejskich.

6. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego rozpatrywane są na bieżąco, a osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu umieszczane są raz w miesiącu na odpowiednich listach.

7. 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.

8. Przydział lokalu na rzecz wnioskodawcy, który przebywa czasowo poza dotychczasowym miejscem zamieszkania w związku z wykonywaną pracą zawodową, stanem zdrowia lub odbywaniem kary pozbawienia wolności może nastąpić dopiero po powrocie wnioskodawcy do dotychczasowego miejsca zamieszkania.

9. Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod kątem spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jeżeli pierwotny wniosek został złożony później niż przed 3 miesiącami.

10. W uzasadnionych przypadkach procedura ponownej weryfikacji wniosku może zostać wszczęta w dowolnym czasie.

11. Wnioskodawcę skreśla się z listy przydziałów, 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.

12. Jeżeli w wyniku ponownej weryfikacji wniosku stwierdza się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów wskazanych w §5 - zmieniona zostaje jego pozycja na liście.

Rozdział 4. Lokale socjalne

§ 7. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, lecz nie dłużej niż trzy lata, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Z osobami, które mają orzeczone prawomocnym wyrokiem sądowym uprawnienie do lokalu socjalnego zawiera się umowy najmu na okres 1 roku.

Rozdział 5. Lokale do remontu

§ 8. 1. Listy zawierające wykaz lokali do remontu podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w §6 ust. 5, określając: adres lokalu lub pomieszczenia, jego powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokalu lub pomieszczenia i termin składania ofert.

2. Oferty na przydział lokalu do remontu mogą składać osoby znajdujące się na listach przydziałów lub osoby, o których mowa w §11, §13, §14, §15.

§ 9. 1. Wyboru oferty dokonuje się w oparciu o następujące kryteria:

- a) spełnianie kryteriów określonych w §4,
- b) kolejność na liście przydziałów,
- c) warunki mieszkaniowe oferenta,
- d) powierzchnia lokalu przeznaczonego do remontu lub pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji w stosunku do liczby osób w gospodarstwie domowym.

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

Rozdział 6.

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 w niniejszej uchwale, 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 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

§ 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 spełniają warunki określone w §4 oraz:

- a) są osobami bliskimi w rozumieniu niniejszej Uchwały i w dniu śmierci najemcy nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu, a zamieszkiwały z najemcą stale do chwili jego śmierci co najmniej 5 lat- w przypadku braku osób, o których mowa w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego,

- b) są osobami bliskimi najemcy w rozumieniu niniejszej Uchwały lub pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą - jeżeli zamieszkiwały one z najemcą co najmniej 5 lat do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę, skutkującego rozwiązaniem umowy, o ile osoby te nie mają uprawnień do zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania dotychczasowego najemcy,
- c) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego i zamieszkują stale z najemcą co najmniej 5 lat do dnia złożenia wniosku - na wniosek najemcy, w przypadku, gdy najemca uprawniony jest do pobierania zasiłku pielęgnacyjnego, albo ze względu na stan zdrowia potwierdzony zaświadczeniami lekarskimi wymaga stałej opieki.

2. Zawarcie umowy najmu w przypadkach wymienionych w ust.1 możliwe jest po uprzedniej spłacie lub uregulowaniu sposobu spłaty zobowiązań ciężących na lokalu wobec Gminy, w szczególności poprzez ich umorzenie lub rozłożenie na raty.

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

Rozdział 8.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

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

§ 13. 1. Z osobami, które zajmują lokal należący do zasobu Gminy Brzeg bez tytułu prawnego, a:

- a) zamieszkują w przedmiotowym lokalu przez okres co najmniej 5 lat, ponosząc koszty jego utrzymania,
- b) posiadają uprawnienia do lokalu socjalnego,
- c) spłaciły zadłużenie, które stało się przyczyną wypowiedzenia najmu,

może zostać zawarta umowa najmu na lokal przez nich zajmowany lub inny lokal, jeżeli spełniają warunki określone w §4.

2. Zawarcie umowy najmu w przypadkach wymienionych w ust.1 pkt a) i b) możliwe jest po uprzedniej spłacie lub uregulowaniu sposobu spłaty zobowiązań ciężących na lokalu wobec Gminy, w szczególności poprzez ich umorzenie lub rozłożenie na raty.

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

§ 14. 1. Z najemcą lokalu socjalnego, który zajmuje lokal po upływie okresu na który umowa została zawarta, spełniającym nadal kryteria określone w §4 ust.1 pkt 2) oraz ust. 2 pkt 2) może zostać zawarta kolejna umowa na najem lokalu socjalnego na ten sam lokal.

2. Z najemcą lokalu socjalnego, który zajmuje lokal po upływie okresu, na który umowa została zawarta nie spełniającym kryterium wskazanego w §4 ust. 2 pkt 2), a spełniając jednocześnie warunki określone w §4 ust. 1 pkt 2) oraz §4 ust. 2 pkt 1) - może zostać zawarta umowa najmu na lokal na czas nieoznaczony.

§ 15. 1. Z osobami, które są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a:

- a) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nie nadające się na stały pobyt ludzi,
- b) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,
- c) zajmują lokale, których funkcja użytkowa ulega zmianie, bądź ulega zmianie funkcja budynku, w którym ten lokal się znajduje,

zawiera się umowę najmu na okres analogiczny do pierwotnego. Przy czym na wniosek najemcy, który spełnia kryteria §4 ust.1 pkt 2) oraz §4 ust. 2 pkt 2) może zostać zawarta umowa najmu na lokal socjalny zamiast umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. W przypadkach, o których mowa w ust.1 sporządza się wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, zgodnie z kolejnością zgłoszeń, za wyjątkiem osób wskazanych w ust.1 pkt. b, których zgłoszenie realizowane jest w pierwszej kolejności.

§ 16. Weryfikacja uprawnień osób wskazanych w § 11, §13, §14, §15 ust. 1 pkt a) oraz najemców, o których mowa w ostatnim zdaniu §15 ust. 1, odbywa się w oparciu o złożony przez nich wniosek mieszkaniowy oraz dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów zawarcia umowy najmu.

Rozdział 9.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 17. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zamianę pomiędzy osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, na podstawie pisemnych wniosków w/w osób.

2. Najemca, który zajmuje lokal mieszkalny niedostosowany do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych jego, lub członka jego rodziny, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim może złożyć wniosek o dokonanie zamiany lokalu na inny lokal, który będzie dostosowany do jego potrzeb zdrowotnych.

3. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust.2, do wniosku o zamianę najemca powinien załączyć stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia.

4. W przypadku opróżnienia części lokalu zajmowanego przez kilku najemców, najemcy pozostałej części tego lokalu może zostać zaproponowana zamiana na inny samodzielny lokal.

5. Najemcy lokalu można zaproponować zamianę lokalu na lokal mniejszy, pod warunkiem, że proponowany do zamiany lokal jest dostosowany (w szczególności w zakresie powierzchni, kondygnacji, wyposażenia) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

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

7. Warunkiem dokonania zamiany jest uprzednia spłata lub uregulowanie sposobu spłaty zobowiązań ciążących na lokalu wobec Gminy.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

Rady Miejskiej Brzegu

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

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXVII/226/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. 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.

.....
(podpis burmistrza/zastępcy)

Opracowanie:

.....
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe)

.....
kierownik biura/ dyrektor jednostki

.....
(podpis radcy prawnego)

.....
(zastępca burmistrza lub sekretarz)

.....
(opinia skarbnik/ gł. księgowego jednostki)

**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 przyjęciem nowego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg na lata 2013-2018 oraz koniecznością dostosowania zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy do faktycznych potrzeb zgłaszanych przez naszych mieszkańców, a także dostosowaniem do obowiązujących przepisów - wnioskuje o przyjęcie nowej uchwały Rady Miejskiej Brzegu. Projekt uchwały uwzględnia dotychczasowe doświadczenia Zarządu Nieruchomości Miejskich w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg. Proponuje się zmienić kryteria warunkujące przydział lokalu na korzystniejsze dla osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego oraz socjalnego.

.....
(podpis burmistrza/zastępcy)

Opracowanie:

.....
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe)

.....
kierownik biura/ dyrektor jednostki

.....
(podpis radcy prawnego)

.....
(zastępca burmistrza lub sekretarz)

.....
(opinia skarbnik/ gł. księgowego jednostki)