

UCHWAŁA NR / /2021
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE
z dnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Biały Bór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 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 i art. 25e 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. 1611) Rada Miejska w Białym Borze uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Bór, obejmujące:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Bór oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 9) zasady postępowania w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz osób z nimi zamieszkających;
- 10) zasady i tryb oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu przez najemców we własnym zakresie i na własny koszt;
- 11) zasady dzielenia i łączenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 12) skład i tryb działania komisji mieszkaniowej;

2. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.);
- 2) rozporządzeniu – należy przez to rozumieć rozporządzenie 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);

- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć właściciela lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
- 5) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Biały Bór;
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) Burmistrz – należy rozumieć burmistrza Białego Boru;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego;
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);

§ 2. Burmistrz ustala:

- 1) lokale przeznaczone do oddania w najem na czas nieoznaczony;
- 2) lokale przeznaczone do oddania w najem socjalny;
- 3) lokale przeznaczone na mieszkania wspomagane i mieszkania chronione;
- 4) tymczasowe pomieszczenia, które przeznacza się a wynajem, i wskazuje je, na wniosek komornika, osobom, wobec których wszczęto egzekucję.
- 5) osoby, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osoby uprawnione do zawarcia takiej umowy;
- 6) osoby, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub podnajmu socjalnego lokalu, oraz osoby uprawnione do zawarcia takiej umowy;
- 7) osoby uprawnione do zamieszkania w lokalu razem z najemcą;
- 8) osoby zakwalifikowane do wykonania remontu lokal u we własnym zakresie przez najemcę;
- 9) osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu;
- 10) osoby, które mają prawo do najmu lokalu w razie opuszczenia lokalu przez jego najemcę;

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133) na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uzyskanego w wyniku budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy, albo remontu lub przebudowy budynku może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 200% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, który został przeznaczony do wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym oraz nie jest niższy niż 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu, nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujące się do ich poprawy, uważa się osoby:

1) zamieszkujące w lokalach:

- a) w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub
- b) nie nadających się na stały pobyt ludzi albo

2) opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze oraz rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości.

Rozdział 4

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

§ 5. 1. **Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony** przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które:

- 1) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru;
- 2) zamieszkują w budynkach bezpośrednio grożących zawaleniem, w stosunku do których organ nadzoru architektoniczno-budowlanego nakazał ich opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie całości lub części budynku;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbioru z uwagi na zły stan techniczny w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego lub organ nadzoru architektoniczno-budowlanego, że budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym mogącem spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi;
- 4) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji na podstawie planu remontów wynajmującego;

5) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z podejmowaną na tym terenie inwestycją.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 przysługują lokale zamienne.

§ 6. W dalszej kolejności – w przypadku braku osób, o których mowa w § 5 ust. 1 - pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają łącznie kryteria określone w § 3 ust. 1 i § 4.

§ 7. 1. **Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu** przysługuje osobom uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądu nakazującego najemcy opróżnienie lokalu.

2. W dalszej kolejności – w przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 – umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane z osobami, które nie mają tytułu prawnego do lokalu oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 4.

3. Osoby ubiegające się o przedłużenie zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu muszą spełniać kryteria określone w ust. 2.

4. W przypadku osób określonych w ust. 3, które zamieszkują w lokalach na podstawie umowy najmu socjalnego, warunkiem zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego jest brak zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu socjalnego obecnie zajmowanego 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

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Bór mogą dokonywać ich zamiany na inne lokale z tego zasobu, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz osobami będącymi właścicielami domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości.

2. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmowany dotychczas przez najemcę. Zamiany takiej można dokonać z najemcami lokali i innymi osobami, które:

1) posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali wynikający z warunków zdrowotnych potwierdzonych zaświadczeniem lekarza specjalisty, jeżeli umożliwi im to zamieszkanie na niższej kondygnacji, w szczególności z osobami mieszkającymi na wyższych kondygnacjach i mającymi ograniczoną zdolność ruchową (w szczególności poruszającymi się na wózkach inwalidzkich i o kulach), przy czym utrudnienie w dostępie do lokali dotyczyć może najemcy jak również członków jego rodziny;

2) chcą zamienić dotychczas zajmowany lokal na lokal o mniejszej lub większej powierzchni i takim samym lub podobnym standardzie albo na lokal o podobnej lub mniejszej powierzchni i niższym standardzie;

3) nie zalegają z opłatami za używanie lokalu, a lokal który dotychczas zajmują jest lokalem o obniżonym standardzie i który po zamianie będzie mógł być przeznaczony do oddania w najem socjalny.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokal w innym zasobie może być uzależniona od otrzymania przez wynajmującego tytułu prawnego do tego lokalu lub przyrzeczenia jego otrzymania.

4. Zamiana lokali wymaga dokonania przez strony czynności prawnych powodujących wygaśnięcie tytułów prawnych do zajmowania przez osoby zamieniające lokale dotychczasowych lokali oraz powstania tytułów prawnych do lokali uzyskiwanych w wyniku zamiany.

5. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę bez uzasadnionej przyczyny.

6. Wynajmujący może odmówić zgody na zamianę, jeżeli powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, z którym w wyniku zamiany wynajmujący miałby zawrzeć umowę najmu, byłaby mniejsza niż 5 m².
7. Zgoda lub odmowa zgody na zamianę określone w ust. 5 i 6 wymagają opinii komisji mieszkaniowej, o której mowa w § 22.
8. Na wniosek osób zamierzających dokonać zamiany lokali wynajmujący wydaje odpowiednie zaświadczenia.
9. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania, z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli taka zamiana daje gwarancję, że najemca ten będzie płacił czynsz z tytułu najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany oraz, że on lub osoba, z którą ma być dokonana zamiana, zapłaci zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.
10. Pierwszeństwo zamiany zajmowanego lokalu na wolny lokal mieszkalny uzyskany w wyniku budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy, albo remontu lub przebudowy budynku przysługuje najemcom, którzy spełniają następujące kryteria:
- 1) zamieszkują na terenie gminy Biały Bór ponad 3 lata;
 - 2) pozostawiają dotychczas zajmowany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nadającym się do zamieszkania;
 - 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
 - 4) nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowym miejscu zamieszkania;
 - 5) nie dewastowały zajmowanego dotychczas lokalu, dopuszczając do zniszczenia urządzeń lub powstania innych szkód;
 - 6) nie posiadają w dniu złożenia wniosku oraz w dniu zawarcia umowy najmu zaległości w czynszu lub innych opłatach za używanie lokalu oraz regularnie płaćły czynsz od co najmniej 1 roku;
 - 7) posiadają same lub członek gospodarstwa domowego orzeczoną niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym;
 - 8) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2.
11. Powierzchnia lokalu, o którym mowa w ust. 10, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych nie może przekroczyć:
- 1) 35,00 m²- dla 1 osoby;
 - 2) 40,00 m²- dla 2 osób;
 - 3) 45,00 m²- dla 3 osób;
 - 4) 55,00 m²- dla 4 osób;
 - 5) 65,00 m²- dla 5 osób;
 - 6) 70,00 m²- dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5m.
12. Powierzchnie, o których mowa w ust. 11, powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym ma zamieszkać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, o której mowa w art. 5 ust. 3 zdanie drugie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 6

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

- § 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają wnioski w Biurze Obsługi Interesanta.
2. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji i w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

4. Wniosek o zawarcie umowy najmu powinien zawierać dokumenty wymienione w art. 21b ustawy z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, są to między innymi:

- 1) deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 10.1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja w składzie co najmniej 4 osób.

2. Upoważnia się Burmistrza do powołania i odwołania członków Komisji i określenia regulaminu jej działania.

3. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Osoby, których wnioski uzyskały pozytywną opinię Komisji kwalifikowane są na listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11. Komisja po analizie wniosków przedkłada Burmistrzowi propozycję zaktualizowanej listy po posiedzeniu, które odbywa się w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na rok.

§12.1. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest raz do roku do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku niedokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje w postaci skreślenia z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

2. Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty, lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji, lub nie uzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

4. Skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

5. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, osoba ta zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do najmu i powiadomiona o tym w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

§ 13.1. Osobom, będącym na liście, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, zostaje skreślona z listy i poinformowana o skreśleniu w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

2. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym, oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

§ 14. Bez obowiązku ujęcia na liście, umowy najmu mogą być zawierane przez osoby, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§15. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, bez obowiązku umieszczania na liście, Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź względami współżycia społecznego. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób chronionych przed przemocą, lub alkoholizmem w rodzinie w oparciu o złożoną dokumentację,
- 2) matek samotnie wychowujących dzieci,
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

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

§ 16. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do tego lokalu, oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 10 lat,
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
- 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w ust.1 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Rozdział 8

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

§ 17. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać 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 usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065 ze zm.)

2. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

3. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

4. Drzwi w lokalu, wymienionym w ust.1, powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

5. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust.1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań , o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 18. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Bór na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622, 1690, 1818 i 2473) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 i 1818) poprzez wydzielenie tych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy lub wynajem lokali od innych właścicieli.

2. Osoby, którym może być przyznane wsparcie w mieszkaniu chronionym, oraz tryb udostępniania mieszkań chronionych określa art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy mieszkań chronionych i mieszkań wspomaganych, a także uchylenie ich statusu następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 10

Zasady postępowania w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz osób z nimi zamieszkałych

§ 19. 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z najemcą, który utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania, z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli najemca zapłaci zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 wynajmujący może także zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z małżonkiem najemcy niebędącym wcześniej współnajemcą tego lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką, innymi osobami, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych lub z osobą, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi stale w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu i zamieszkującymi w nim nadal, jeżeli zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

3. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu socjalnego lokalu, z osobami zamieszkującymi w lokalach bez tytułu prawnego, które nie spełniają kryteriów dochodowych określonych w § 3 ust. 4 na skutek wzrostu ich dochodu, a które dokonały spłaty wszystkich zaległości czynszowych i regularnie opłacają czynsz, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 11

Zasady i tryb oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu przez najemców we własnym zakresie i na własny koszt

§ 20. 1. Lokale, których stan techniczny na to pozwala, mogą być przeznaczane przez wynajmującego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez najemcę.

2. W pierwszej kolejności propozycje wykonania remontu we własnym zakresie przedstawiane są osobom określonym w § 5, znajdującym się na ostatecznych listach osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

3. Propozycje wykonania remontu przedstawiane są z uwzględnieniem stosunku powierzchni lokalu do stanu osobowego danego gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem zachowania kryteriów powierzchniowych wymaganych dla lokalu zamiennego określonych w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt osoby określone w § 5 składają oświadczenie potwierdzające taką odmowę.
5. W przypadku braku osób określonych w § 5 zainteresowanych otrzymaniem lokalu do remontu we własnym zakresie i na własny koszt wykaz lokali przeznaczonych do remontu we własnym zakresie i na własny koszt wynajmujący podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy informacyjnej Gminy Biały Bór.
6. W dalszej kolejności do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie kwalifikowane są osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o remont nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym i jednocześnie nie jest niższy niż 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
7. Osoby zakwalifikowane przez wynajmującego do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie, zawierają z wynajmującym umowę określającą zakres i termin wykonania remontu.
8. Kwalifikacja określona w ust. 6 wymaga opinii komisji mieszkaniowej, o której mowa w § 22.
9. Po stwierdzeniu przez wynajmującego, że remont lokalu został wykonany zgodnie z umową, o której mowa w ust. 7, a lokal nadaje się na stały pobyt ludzi, wynajmujący zawiera z osobą, która wykonała remont, umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 12

Zasady dzielenia i łączenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

- § 21. Lokale mogą być, za zgodą i na podstawie pisemnej umowy z wynajmującym, łączone lub dzielone pod warunkiem, że:
- 1) nowe lokale spełniać będą wymogi lokali samodzielnych;
 - 2) koszty połączenia lub podziału pokryją najemcy nowych lokali.

Rozdział 13

Skład i tryb działania komisji mieszkaniowej

- § 22. 1. Komisję mieszkaniową powołuje Burmistrz na czas nieoznaczony.
2. Komisja mieszkaniowa ma charakter opiniodawczy i kontrolny.
 3. W skład komisji mieszkaniowej wchodzi przedstawiciele Rady Miejskiej, oraz pracownicy Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Białym Borze. Burmistrz może powołać w skład komisji mieszkaniowej także inne osoby. Burmistrz może odwołać członka ze składu komisji mieszkaniowej.
 4. Członkowie komisji mieszkaniowej uczestniczą w pracach komisji w ramach swoich obowiązków zawodowych lub społecznych.
 5. Pracami komisji mieszkaniowej kieruje przewodniczący wybrany spośród członków komisji mieszkaniowej.
 6. Posiedzenia komisji mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeby.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe

- § 23. Traci moc uchwała Nr XLIX/397/10 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Bór (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 12, poz. 194).
- § 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Białym Borze w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ma na celu przyjęcie kompleksowych rozwiązań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Biały Bór, poprzez usprawnienie i zwiększenie efektywności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i koresponduje ze zmianami jakie wynikają ze znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących obligujących gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

Nie bez znaczenia jest fakt, że dla przyszłych najemców prawo do najmu zostało uzależnione od ich stanu majątkowego, a nie tylko od poziomu dochodów jak dotychczas, stąd też w projekcie przewidziano konieczność złożenia deklaracji o wysokości dochodów jak i oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

W przygotowanym projekcie uchwały przede wszystkim uwzględniono potrzeby wnioskodawców, które najczęściej pojawiały się w ramach praktycznego stosowania regulacji aktualnie obowiązujących w tym zakresie i w większości dotyczą one osób, które osiągają bardzo niskie dochody, które ze względu na np. problemy zdrowotne nie są samodzielne finansowo. Stąd też dla osób ubiegających się o najem socjalny bądź mieszkanie do remontu istnieje możliwość otrzymania mieszkania wyremontowanego przez gminę z najmem na czas nieoznaczony. W związku z powyższym oraz z uwagi na zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów (...), gdzie nie zachodzi konieczność wyodrębnienia zasobu lokali socjalnych, dopuszczono możliwość zamiany najmu socjalnego na najem na czas nieoznaczony, co osobom zamieszkującym w dotychczasowym mieszkaniu daje stabilność bez cyklicznego sprawdzania czy spełnione zostały przesłanki do dalszego zamieszkiwania. Dla chętnych chcących poprawić warunki mieszkaniowe zmieniono zasady związane z zamianami mieszkań dając możliwość uzyskania lokalu większego z uwagi np. powiększenie rodziny. W projekcie uchwały zaproponowano zapisy, które są wynikiem doświadczenia przy dotychczasowym rozpatrywaniu wniosków, mają na celu obiektywną i jednolitą ocenę sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, życiowej, zdrowotnej wnioskodawcy.

Opracowała: Aneta Kwolek-Marczewska