

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH
z dnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Ustrzyki Dolne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U z 2020 r. poz. 713 z późn. 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 (tekst jedn. Dz. U z 2020 r. poz. 611) uchwała się co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustrzyki Dolne określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XVII/212/16 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustrzyki Dolne.
2. Ilekroć w 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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.
 - 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy.
 - 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy.

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

§ 2.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 1. w gospodarstwie jednoosobowym 150% kwoty najniższej emerytury brutto,
 2. w gospodarstwie wieloosobowym 100% kwoty najniższej emerytury brutto.
3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 1. w gospodarstwie jednoosobowym 100% kwoty najniższej emerytury brutto,
 2. w gospodarstwie wieloosobowym 75% kwoty najniższej emerytury brutto.
4. Na wniosek najemcy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 1. w gospodarstwie jednoosobowym 75% kwoty najniższej emerytury brutto
 2. w gospodarstwie wieloosobowym 50% kwoty najniższej emerytury brutto

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3.

Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - mniejsza niż 10 m²,
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 4.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale zamieszkującymi przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy Ustrzyki Dolne,
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży,
- 4) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności lub członek gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności,
- 5) są matkami z dziećmi przebywającymi w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych,
- 6) doświadczają przemocy w rodzinie,
- 7) wступują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży,
- 3) są bezdomne a ich ostatni meldunek na pobyt stały w Gminie Ustrzyki Dolne obejmował okres minimum 5 lat.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 pkt 2-7, przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 3 niniejszej uchwały.

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

§ 5.

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.
3. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.
4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Burmistrza Ustrzyk Dolnych.
6. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

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

§ 6.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek, który powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania,
 - 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
 - 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
 - 4) określenie typu lokalu,
 - 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.
2. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w Urzędzie Miejskim w Ustrzykach Dolnych.
3. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez Burmistrza Ustrzyk Dolnych. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.
4. Po wstępnej weryfikacji złożonych wniosków Burmistrz Ustrzyk Dolnych przekazuje je do Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje ich oceny merytorycznej i występuje z wnioskiem do Burmistrza o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.

5. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, która sporządzana jest w formie rocznych wykazów do końca I kwartału każdego roku.
6. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Burmistrz Ustrzyk Dolnych.
7. O kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Miejskiego w Ustrzykach Dolnych.
8. Lista osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podawana jest do publicznej wiadomości.
9. Jednorazowa nieuzasadniona odmowa zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy skutkuje przesunięciem na ostatnią pozycję w rocznym wykazie osób, o którym mowa w ust. 5.
10. Dwukrotna nieuzasadniona odmowa zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy spowoduje skreślenie z rocznego wykazu osób, o którym mowa w ust. 5.
11. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawarcia umowy najmu socjalnego powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.
12. Umowy najmu lokali zawiera Burmistrz Ustrzyk Dolnych.
13. Społeczną kontrolę nad wynajmowaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Komisja ds. Komunalnych i Mieszkaniowych Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych.
14. Do zadań Komisji ds. Komunalnych i Mieszkaniowych Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych należy opiniowanie wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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.

§ 7.

1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.
2. Osoba która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:
 - 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 takiegoż 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.
3. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przeniesienie tytułu prawnego do lokalu na inną osobę niż określona w ust. 2 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

Rozdział 8.

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

§ 8.

1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych musi spełniać warunki, które pozwolą na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla osób niepełnosprawnych niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszania się po lokalu oraz korzystania z łazienki i z kuchni.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1, winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 9.

1. Z zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wyodrębnione lokale na wykonywanie innych zadań gminy, 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. Możliwość zamieszkania w lokalu wspomaganym lub chronionym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a niebędących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.
3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali, o których mowa w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawierania umowy najmu

§ 10.

1. Burmistrz może wyrazić pisemną zgodę na zawarcie umowy podnajmu lokalu w całości lub części przez najemcę albo oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku udokumentowania przez najemcę:
 - 1) pracy najemcy poza miejscem stałego zamieszkania;
 - 2) pobytu najemcy w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (z wyjątkiem DPS);
 - 3) pobytu najemcy w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok.
3. Burmistrz nie wyrazi zgody na podnajem lokalu albo oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim, jeżeli:
 - 1) najemca posiada zaległości w opłatach czynszowych;
 - 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.
4. Podnajęcie lokalu przez najemcę bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 11

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego

§ 11.

1. Burmistrz na wniosek strony może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy lub z innej przyczyny - zarówno przed, jak i po orzeczeniu przez sąd eksmisji wobec tej osoby - pod warunkiem, że:
 - 1) uregulowała wszelkie ciężące na niej zobowiązania, w tym czynszowe, oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami oraz koszty procesu lub eksmisji,
 - 2) ani wnioskodawca, ani jego małżonek, ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - 3) nie istnieją inne przyczyny rozwiązania umowy najmu lub orzeczenia eksmisji.