

Projekt

z dnia 29 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik,
w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 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) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Prudnik;
- 3) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Prudnika;
- 4) **mieszkaniowym zasobie Gminy** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Prudnik;
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal według definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik;
- 6) **lokalu do remontu** - należy przez to rozumieć lokal według definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik, który wymaga remontu w zakresie wykraczającym poza bieżące naprawy i konserwacje lub powstał w wyniku adaptacji strychu na mieszkanie lub zmiany sposobu użytkowania z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny;
- 7) **najmie socjalnym lokalu** - należy przez to rozumieć lokal według definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik;
- 8) **tytule prawnym** - należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz inny stosunek prawny uprawniający do używania;
- 9) **osobie zamieszkującej na terenie Gminy** - należy przez to rozumieć osobę mającą miejsce zamieszkania na terenie Gminy Prudnik zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 10) **wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą na terenie Gminy Prudnik występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu lub zamianę lokalu;
- 11) **dochodzie** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 12) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

- 13) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 14) **Komisji** - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miejską w Prudniku;
- 15) **liście oczekujących** - należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na najem lokalu i najem socjalny lokalu w danym roku zatwierdzoną przez Burmistrza;
- 16) **osobie opuszczającej placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą** - należy przez to rozumieć osobę, która w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku opuściła placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą znajdującą się na terenie Gminy Prudnik oraz osobę która w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku opuściła placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w tych placówkach była Gmina Prudnik, pod warunkiem potwierdzenia przez odpowiedniego kierownika powiatowego centrum pomocy rodzinie, że osoby te opuszczają daną placówkę;
- 17) **wywiadzie środowiskowym** – należy przez to rozumieć rozmowę przeprowadzaną w celu uzyskania jak najpełniejszej informacji dotyczącej danej osoby, zwłaszcza o warunkach jej życia, prowadzonym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych wieloosobowych.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

§ 3. Czynsz może zostać obniżony o 50% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest niższy lub równy 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w którym na osobę tworzącą gospodarstwo domowe w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi, a w przypadku, gdy jeden z mieszkańców jest osobą niepełnosprawną z orzeczeniem, przez zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności, znacznym stopniem niepełnosprawności - 15 m²;
- 2) niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (decyzja właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 3) który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 4) przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu:

- 1) lokalu na czas nieoznaczony osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 2 ust. 1;
- 2) socjalnego lokalu osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 2 ust. 2 - przysługuje osobom:
 - a) których lokal został zniszczony w wyniku klęski żywiołowej, innych zdarzeń losowych lub katastrofy budowlanej, a wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać;
 - b) które opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą.

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

§ 6. 1. Zamiany lokali można dokonywać w przypadkach określonych w ust. 3

2. Burmistrz wyraża pisemną zgodę na zamianę. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę jest złożenie stosownych dokumentów uzasadniających konieczność zamiany oraz oświadczenia woli stron ubiegających się o zamianę, a także spełnienie następujących przesłanek:

- 1) brak zaległości z tytułu opłaty za najmowany lokal, w tym odpady komunalne i media;
- 2) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
- 3) wyrażenie zgody przez lokatorów na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

3. Zamiana lokali może być dokonywana:

- 1) na wniosek najemców: między najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 2) z inicjatywy Burmistrza - gmina może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny wolny lokal wchodzący w skład tego zasobu, na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe wynikające z § 2 ust. 1, z wyłączeniem ust. 2 pkt 1, który:
 - a) zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem powierzchni, struktury, położenia i wyposażenia dla zamieszkującej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (najemcy lub członka gospodarstwa domowego) w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
 - b) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej o co najmniej 20% kryteria określone w art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
 - c) zajmuje lokal, o którym mowa w § 4 pkt 1.

4. W przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy z lokalem spoza tego zasobu, zamiana wymaga pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Burmistrz może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą lub w wyniku zamiany nastąpiłoby pogorszenie warunków mieszkaniowych stron określonych, o których mowa w § 4 uchwały.

6. Przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję Gmina może zaproponować najemcy zalegającemu z opłatami czynszu najem socjalny innego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy składa wniosek, o którym mowa w § 12 ust. 6 uchwały.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, składaną zgodnie z art. 21b ust. 2 ustawy;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, składane zgodnie z art. 21b ust. 3 ustawy.

3. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali są wstępnie kwalifikowane zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale.

4. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia. W przypadku nie uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia, o czym wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie.

5. Po złożeniu kompletu dokumentów w sprawie najmu lokalu, może być przeprowadzony wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w celu potwierdzenia danych zawartych we wniosku, z którego sporządza się protokół.

6. Uniemożliwienie dokonania wywiadu środowiskowego w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu.

7. Wnioski rozpatrywane są przez Burmistrza.

8. Po rozpatrzeniu wniosków przez Burmistrza wnioskodawca otrzymuje pisemną informację o kwalifikacji wniosku na podstawie przepisów określonych w niniejszej uchwale.

9. Pozytywnie rozpatrzone wnioski umieszcza się odpowiednio na listach, o których mowa w § 8 ust 1 uchwały.

10. W przypadku negatywnej kwalifikacji wniosku wnioskodawca może w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie zwrócić się do Burmistrza z żądaniem ponownego rozpatrzenia wniosku.

11. Burmistrz rozpatruje ponownie wniosek, o którym mowa w ust. 10, w terminie 30 dni od daty jego złożenia, i zajmuje ostateczne stanowisko wobec ponownie rozpatrywanego wniosku.

§ 8. 1. Burmistrz zatwierdza:

1) roczną listę mieszkaniową zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;

2) roczną listę socjalną zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

2. Listy, o których mowa w ust. 1, sporządzane są na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 12 ust. 5 uchwały, przy czym kolejność osób umieszczonych na listach wynika z liczby uzyskanych punktów.

3. W przypadku jednakowej liczby punktów o kolejności osób umieszczonych na listach decyduje kolejność wpływu wniosku.

4. Na listach, o których mowa w ust. 1, znajdują się osoby:

- 1) które złożyły wnioski do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który listy zostały ustalone;
- 2) które nabyły uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub mieszkalnego na podstawie poprzednio obowiązujących rocznych list, a ich uprawnienie nie zostało zrealizowane, z zastrzeżeniem ust. 5;

5. Uprawnienia osób do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub mieszkalnego na podstawie poprzednio obowiązujących rocznych list, które nie zostały zrealizowane w danym roku, podlegają aktualizacji w ramach systemu kwalifikacji punktowej i pod względem kryterium dochodowego.

6. Listy, o których mowa w ust. 1, podawane są do publicznej wiadomości najpóźniej do końca lutego roku, na który są one ustalane .

7. Osoby, o których mowa w §5 umieszcza się na listach, o których mowa w ust. 1 z pominięciem trybu, o którym mowa w ust. 2.

§ 9. 1. Z uwzględnieniem §12, Burmistrz po zatwierdzeniu list, składa według kolejności propozycję zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokalu wnioskodawcom na niej umieszczonym.

2. Propozycje lokali przedkładane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję zobowiązany jest poinformować o przyjęciu lub odmowie przyjęcia propozycji w ciągu 14 dni od jej otrzymania, składając oświadczenie, o którym mowa w §12 ust. 6.

4. Wnioskodawca, który przyjął propozycję, o której mowa w ust. 2 zobowiązany jest do zaktualizowania danych we wniosku poprzez złożenie formularza aktualizacyjnego wraz z załącznikami.

§ 10. 1. W przypadku, gdy osoby, o których mowa w §7 ust.1 zadeklarują we wniosku możliwość wykonania remontu lokalu mieszkalnego - będą przedkładane im na zasadach określonych w §9 dodatkowe propozycje najmu lokalu do remontu - w tym zakresie doliczona im będzie dodatkowa liczba punktów zgodnie z załącznikiem do uchwały.

2. Do osób, które uzyskają najwyższą liczbę punktów i przyjmą propozycję najmu lokalu do remontu ma zastosowanie § 12 ust 4 pkt 1 uchwały, a ponadto:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony do remontu następuje po jego wykonaniu na zasadach określonych odrębną umową, która zawierana jest na okres od 3 do 6 miesięcy;
- 2) umowa o której mowa w pkt 1 oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna określać w szczególności:
 - a) zakres remontu;
 - b) wysokość kosztów remontu;
 - c) termin wykonania remontu;
 - d) termin i warunki zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
 - e) warunki i sposób rozliczenia kosztów remontu po zawarciu umowy najmu.

§ 11. Osobom, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych może zostać przywrócony tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem uregulowania całości zadłużenia.

§ 12. 1. Wnioskodawca jest zobowiązany do każdorazowej aktualizacji złożonego wniosku w zakresie, w jakim nastąpiła zmiana okoliczności objętych wnioskiem, składając wniosek aktualizacyjny.

2. Burmistrz przed zawarciem umowy najmu może wystąpić do wnioskodawcy o aktualizację złożonego wniosku oraz ponownie przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

3. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

4. Z listy, o której mowa w § 7 ust. 9 skreśla się osoby:

- 1) które przyjęły propozycję przydziału lokalu;
- 2) które na wezwanie, we wskazanym terminie, nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku;
- 3) które w wyniku aktualizacji wniosku nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1 i ust. 2.

5. Ustala się system kwalifikacji punktowej wniosku stanowiący załącznik do uchwały;

6. Burmistrz z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały ustala wzór wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz wzór oświadczenia w związku z otrzymaną propozycją przydziału lokalu mieszkalnego.

§ 13. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali podlega kontroli przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska na trzyletnią kadencję.

3. W skład Komisji powoływani są jej członkowie, którzy pełnią tę funkcję społecznie, wobec czego nie przysługuje im wynagrodzenie za wykonane obowiązki.

4. W skład Komisji wchodzi 2 przedstawiciele Rady Miejskiej w Prudniku, 2 pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej, 1 przedstawiciel organizacji społecznych.

5. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez przewodniczącego komisji według potrzeb, z których sporządzany jest protokół.

6. Przewodniczącemu Komisji wybierają zwykłą większością głosów jej członkowie.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy, w szczególności:

- 1) kontrola dokonywania punktacji;
- 2) kontrola przydzielania lokali;
- 3) formułowanie wniosków pokontrolnych.

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

§ 14. 1. Pełnoletnie osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą w terminie 3 miesięcy od chwili opuszczenia lokalu przez najemcę złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu tego lokalu, jeżeli spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

2. Rozpatrywanie wniosków, o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w Rozdziale 6 niniejszej uchwały.

3. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku nie zastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu.

2. Rozpatrywanie wniosków w tej sprawie przebiega zgodnie z Rozdziałem 6 niniejszej uchwały.

3. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku nie zastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

§ 16. Najem, o którym mowa w § 15 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

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

§ 17. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny być dostosowane do ich rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury, obejmującej w szczególności takie elementy jak: kondygnacja, windy, podjazdy;

3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego określone w uzgodnieniu z tą osobą.

2. W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych, wskazywany do zamieszkania lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami opiekującymi się osobą niepełnosprawną.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego

§ 18. 1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań 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 na pisemny i uzasadniony wniosek przedstawiciela jednostki organizacyjnej realizującej lub zamierzającej realizować te zadania.

2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

3. Wylanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostkę, o której mowa w ust. 1, w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

4. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się lokale o nie obniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

5. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali, o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza, zaś ich wynajęcie następuje na czas oznaczony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział 10.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 19. 1. W budynkach należących do zasobu Gminy wydziela się zasób tymczasowych pomieszczeń.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub najmu lokalu zamiennego, z uwzględnieniem art. 25 d ustawy.

Rozdział 11.

Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

§ 20. 1. Wydzielone w mieszkaniowym zasobie gminy Prudnik lokale mieszkalne, przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane wyłącznie osobom niezbędnym dla gminy Prudnik ze względu na posiadane kwalifikacje i rodzaj wykonywanej pracy.

2. Za niezbędne dla Gminy Prudnik uważa się osoby, które wykonują zawody służące realizacji zadań własnych Gminy Prudnik, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i na terenie gminy Prudnik mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

3. O przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia osobie niezbędnej dla gminy Prudnik na czas trwania stosunku pracy decyduje Burmistrz na pisemny wniosek pracodawcy, za zgodą Rady Miejskiej.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 21. Wnioski złożone i nierozpatrzone **przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie niniejszej uchwały.**

§ 22. Traci moc uchwała nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik, zmienionej uchwałą Nr LI/853/2021 z dnia 29 października 2021 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

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

Katarzyna Staniaszek


RADCA PRAWNY

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 2024 r.

SYSTEM KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ

| L.p. | Okoliczności podlegającej ocenie | Kryteria oceny | Punktacja | Uwagi |
|------|---|--|-----------|--|
| 1 | Okres zamieszkania wnioskodawcy w granicach administracyjnych gminy Prudnik | Od 8 do 10 lat | 4 | Weryfikacji podlega ostatnie 10 lat od dnia złożenia wniosku. Do wniosku należy dołączyć dokument potwierdzające zamieszkanie w gminie Prudnik |
| | | Od 5 do 7 lat | 3 | |
| | | Od 2 do 4 lat | 2 | |
| 2 | Umieszczenie na liście mieszkalnej lub socjalnej w poprzednich latach | | 2-10 | Nalicza się po 2 pkt za każdy rok oczekiwania na liście |
| 3 | Bezdomność | Wnioskodawca przebywający w ośrodku interwencji kryzysowej | 6 | Przebywanie w ośrodku interwencji kryzysowej lub w schronisku powinno być potwierdzone odpowiednimi dokumentami. |
| | | Wnioskodawca przebywający w schronisku | 2 | W przypadku zamieszkiwania z dzieckiem zalicza się po 2 pkt za każde dziecko do 18 roku życia |
| 4 | Wnioskodawca przebywający w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiet w ciąży | | 2 | Zalicza się po 2 pkt za każde dziecko do 18 roku życia |
| 5 | Wnioskodawca opuszczający formę pieczy zastępczej oraz instytucjonalną formę pieczy zastępczej w wieku do 20. Roku życia, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego | W przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu | 15 | Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego. |
| | | W przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny | 5 | |
| 6 | Wnioskodawca jest osobą dotkniętą przemocą w rodzinie | | 10 | Pkt zalicza się w przypadku, gdy Niebieska karta C została sporządzona w ostatnich 12 miesiącach przed datą złożenia wniosku |
| 7 | Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego | Niepelnosprawność – stopień znaczny | 6 | Pkt zalicza się po przedstawieniu stosownych dokumentów |
| | | Niepelnosprawność - stopień umiarkowany | 2 | |
| | | Niepelnosprawne za każde dziecko do 16 roku życia | 3 | |
| | Wnioskodawca zamieszkuje | Zamieszkanie do 6 miesięcy | 2 | |

| | | | | |
|----|---|---|---|--|
| | w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym | Zamieszkanie powyżej 6 miesięcy | 4 | |
| 8 | Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy | na osobę tworzącą gospodarstwo domowe w lokalu przypada mniej niż 5 m ² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym | 6 | Nie dotyczy: mieszkań chronionych, treningowych, schronisk, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka i placówki opiekuńczo-wychowawcze, hoteli, DPS-ów, zakładów karnych, aresztów śledczych oraz części lokali zajmowanych na podstawie umowy użyczenia. |
| | | na osobę tworzącą gospodarstwo domowe w lokalu przypada mniej niż 10 m ² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym | 4 | |
| | | W przypadku lokali składających się z jednego pomieszczenia bez kuchni należy pomniejszyć powierzchnię mieszkalną o 4 m ² | | |
| 9 | Warunki mieszkaniowe | Zły stan techniczny lokalu potwierdzony ekspertyzą techniczną | 6 | Pkt naliczane są w przypadku, kiedy wnioskodawca dostarcza oświadczenie osób, u których zamieszkuje |
| | | Osobne zamieszkiwanie małżonków objętych wnioskiem | 2 | |
| | | Faktyczne zamieszkiwanie wnioskodawcy z byłym małżonkiem | 2 | |
| | | Osoby zamieszkujące u znanych lub innych osób poza krewnymi i rodziną Osoby zamieszkujące u krewnych i rodziny | 2 | |
| | | | 1 | |
| 10 | Sytuacja rodzinno-opiekuńcza | Wnioskodawca samotnie wychowuje dziecko do 18. roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia | 4 | Dzieci objęte wnioskiem muszą zamieszkiwać faktycznie z opiekunem prawnym. |
| | | Dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18. Roku życia a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia. | 2 | Nalicza się po 2 pkt za każde dziecko. |
| 11 | Wnioskodawca zamieszkujący w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu gminy | Nie posiada tytułu prawnego w związku z wypowiedzeniem umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ust 5 i 7 ustawy | 4 | |
| | | Nie posiada tytułu prawnego z przyczyn innych niż określone w pkt 1 | 4 | |
| | | Posiada tytuł prawny | 2 | |
| 12 | Rozliczanie się z podatku Urzędzie Skarbowym w Prudniku | rozliczanie się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Prudniku | 4 | Na podstawie zaświadczenia z Urzędu Skarbowego lub zeznania za ostatni rok przed złożeniem wniosku |

| | | | | |
|----|---|---|----|---|
| 13 | Deklaracja wykonania remontu lokalu mieszkalnego § 10 uchwały | Złożył oświadczenie, że posiada zasoby finansowe lub umiejętności i środki finansowe gwarantujące wykonanie remontu | 20 | liczba punktów w ramach systemu kwalifikacji punktowej wniosku będzie doliczona każdorazowo wyłącznie w przypadku rozpatrywania wniosku o remont lokalu |
|----|---|---|----|---|

Uzasadnienie

Zgodnie z zapowiedziami po przeprowadzonej kontroli w Zakładzie Usług Komunalnych w 2023 roku, Burmistrz Prudnika zapowiedział analizę zapisów uchwały Nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik.

W świetle rozstrzygnięć nadzorczych wojewodów, w tym Wojewody Opolskiego z lat 2020 i 2021, w przedmiocie wynajmowania lokali mieszkalnych, stwierdzono, że wiele zapisów uchwały Nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019 r. jest niezgodna z linią orzeczniczą.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: Rada gminy uchwała: zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Z przepisu art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b wynika, że:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) 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) 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 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;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Uchwała NR XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik określa wszystkie wskazane w ustawie elementy, choć zgodnie z rozstrzygnięciami nadzorczymi po 2020 i 2021 roku nie do końca są one zgodne z linią orzeczniczą, a tym samym przepisami prawa. Na przykład dot. powołania społecznej komisji mieszkaniowej i zakresu jej działalności. Niektóre zapisy dotychczasowej uchwały wymagały zmiany ze względu na brak transparentności stosowanych procedur. Ponadto zmieniono wysokość stosowanych kryteriów w tym wysokości 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, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, czy też kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy.

W projekcie uchwały ze względu na obowiązujące przepisy dotyczące dostępności oraz warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności rozbudowano znacząco punkt 6a.