

Projekt

z dnia 23 października 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) liście mieszkaniowej – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego;
- 4) liście socjalnej – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu;
- 5) minimalnym wynagrodzeniu za pracę - należy przez to rozumieć minimalne wynagrodzenie za pracę określone w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej zgodnie z art. 94 ust. 3 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, na dzień 1 stycznia roku, w którym tworzony jest projekt listy lub na dzień, w którym zawierana jest umowa najmu;
- 7) osobie dotkniętej przemocą – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie;
- 8) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 9) podaniu do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu lub listy w siedzibie wynajmującego;
- 10) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 12) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 13) ustawie o pomocy społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 14) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Prudnik oraz Zakład Usług Komunalnych jednoosobową Spółkę Gminy z o.o. w Prudniku.

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. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, przypadająca na członka gospodarstwa domowego, nie może przekraczać 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 1 nie więcej niż o 15% nie wyklucza możliwości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 3. 1. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego, nie może przekraczać 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 1 nie więcej niż o 15% nie wyklucza możliwości przedłużenia lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 4. Dochód nie przekraczający wysokości 50 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu na zasadach określonych w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy występują w przypadku gdy:

- 1) zajmowany lokal jest w stanie technicznym, który zagraża zdrowiu i życiu jego mieszkańców;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w pomieszczeniu niespełniającym wymogu pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi;
- 3) wnioskodawca usamodzielnia się i opuszcza placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawarte z osobami - członkami wspólnoty samorządowej gminy Prudnik, które osiągają dochody, o których mowa w § 2 ust. 1 uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego i zostały umieszczone na liście mieszkaniowej.

2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawarte z osobami, które nie zostały umieszczone na liście mieszkaniowej, ale znajdują się w niżej wymienionych sytuacjach:

- 1) posiadają uprawnienie do lokalu zamiennego:
 - a) w przypadkach przewidzianych w ustawie,
 - b) na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,
 - c) na podstawie zawartej ugody;
- 2) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik, w przypadku gdy:
 - a) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,

- b) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
 - c) nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu na własność, po uprzednim wypowiedzeniu im umowy najmu lokalu, w trybie art. 21 ust. 4 ustawy,
 - d) budynek lub lokal, w którym zamieszkują, przeznaczony jest do modernizacji, remontu, rozbiórki, renowacji,
 - e) gdy dalsza eksploatacja albo remont budynku lub lokalu, w którym zamieszkują, są nieopłacalne,
 - f) gdy nieruchomość, w której znajdują się lokale, została przeznaczona do zbycia,
 - g) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) są najemcami części lokalu wspólnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu na zwolnioną część tego lokalu;
 - 4) umowa najmu socjalnego lokalu wygasła lub uległa rozwiązaniu, a osoby osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy lokalu mieszkalnego;
 - 5) znajdują się na liście socjalnej i osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego;
 - 6) zostały wyłonione w trybie określonym w § 16.

§ 7. 1. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane z osobami - członkami wspólnoty samorządowej gminy Prudnik:

- 1) które osiągają dochody uprawniające do najmu socjalnego lokalu i zostały umieszczone na liście socjalnej;
- 2) którym umowa najmu socjalnego wygasła, i które osiągają dochody uprawniające do najmu socjalnego lokalu;
- 3) które uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu, w trybie określonym w § 9, i które osiągają dochody uprawniające do najmu socjalnego lokalu.

2. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali z osobami, które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji, zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych.

§ 8. 1. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami, nieuregulowanych przepisami ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy określone w § 7 uchwały.

2. Pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik może być dokonywana z inicjatywy:

- 1) najemcy, jeżeli:
 - a) nie spełnia on warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy,
 - b) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) najemcy wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą;
- 2) wynajmującego, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich,

b) najemca zalega z opłatami czynszowymi i innymi opłatami, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu,

c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem,

d) zamiana następuje w związku z realizacją zapisów uchwały w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Prudnik.

2. Dokonanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik wymaga zgody wynajmującego.

3. Z mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a ponadto prawidłowo udokumentują zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Podstawą rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i najmu lokalu na czas nieoznaczony jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek.

2. Wnioskodawca, we wniosku o najem lokalu powinien wykazać swoją przynależność do wspólnoty samorządowej gminy Prudnik i potwierdzić, że aktualnie posiada centrum życiowe na jej terenie.

3. Wniosek podlega weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Prudnika w drodze zarządzenia, w skład której wchodzi między innymi przedstawiciele: Burmistrza, wynajmującego, Ośrodka Pomocy Społecznej w Prudniku, Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Budownictwa Rady Miejskiej w Prudniku i po pozytywnej weryfikacji umieszczany jest na liście mieszkaniowej lub liście socjalnej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym i stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalny lokali.

5. Szczegółowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokali określa załącznik Nr 1 do uchwały.

6. Wnioski spełniające wymagania określone w uchwale są kwalifikowane punktowo zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku Nr 2 do uchwały.

§ 11. Burmistrz Prudnika w drodze zarządzenia określa:

- 1) Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej;
- 2) wzór wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 7.

Tryb postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 12. 1. Umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego mogą być zawarte z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego małżonkiem nie będącym współnajemcą lokalu, dzieckiem najemcy i jego współmałżonka, osobą wobec której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, osobą, która była małżonkiem zmarłego dziecka najemcy i jeżeli osoby te zamieszkiwały z najemcą stale do opuszczenia przez niego lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat;
- 2) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jego pełnoletnim wnukiem, rodzicem, pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy, lub były małżonkiem zmarłego dziecka najemcy i jeżeli osoby te zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata;
- 3) utraciły tytuł prawny do lokalu z powodu zaległości czynszowych i nieprzerwanie zamieszkuje w lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

2. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1, po spełnieniu poniższych przesłanek:

- 1) nie występują zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeżeli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności;
- 2) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 3) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
- 4) osoba nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, można zawrzeć umowę najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z osobami wymienionymi w ust. 1, bądź z innymi osobami, niż wymienione w ust.1, bez konieczności spełnienia kryteriów określonych w ust. 2.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Jeżeli rodzaj orzeczonej niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkiwania wymaga zamieszkania na niższych kondygnacjach, wskazywany lokal winien być usytuowany na parterze budynku.

2. W przypadku, gdy orzeczona niepełnosprawność wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkiwania wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 14. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gmina Prudnik w miarę posiadanych możliwości może przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina Prudnik przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań chronionych, następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2.

5. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych.

Rozdział 10.

Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

§ 15. 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 zarobkowej.

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 Prudnika na pisemny wniosek pracodawcy, za zgodą Rady Miejskiej.

Rozdział 11.

Tryb i zasady rozpatrywania wniosków oraz kwalifikowania osób ubiegających się o lokal do remontu, adaptację poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 16. 1. Lokale przeznaczone do remontu, poddasza lub inne pomieszczenia niemieszkalne przeznaczone do adaptacji na lokale mieszkalne, których remont przez Wynajmującego jest ekonomicznie nieuzasadniony, umieszcza się na wykazie podlegającym podaniu do publicznej wiadomości na okres 21 dni.

2. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, będą zawierane z osobami, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko, oraz które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) osiągają dochód nie niższy niż 100 % minimalnego wynagrodzenia za pracę i nie wyższy niż 150 % minimalnego wynagrodzenia za pracę w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego;
- 2) posiadają orzeczenie o eksmisji;
- 3) znajdują się z powodu stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej;
- 4) zostały umieszczone na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu lokalu socjalnego;
- 5) zajmują lokal niedostosowany do ich potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które dokonały adaptacji poddasza albo pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- 1) zawarciu porozumienia remontowego i umowy o udostępnienie poddasza albo pomieszczeń niemieszkalnych do adaptacji na lokal mieszkalny w rozumieniu prawa budowlanego;
- 2) przedłożeniu projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi;
- 3) dokonaniu odbioru technicznego powstałego lokalu mieszkalnego przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego powstałego lokalu mieszkalnego.

4. Zawarcie umowy najmu z osobami, które dokonały remontu lokalu, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- 1) zawarciu porozumienia remontowego i umowy o udostępnienia lokalu do remontu;
- 2) jeżeli wymagał tego zakres remontu, po przedłożeniu projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi;
- 3) dokonaniu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez wynajmującego;
- 4) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 12.

Kryteria oddawania w najem wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² przeznacza się do wynajęcia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik został przyjęty do realizacji, z zastrzeżeniem, że możliwe jest wynajęcie jedynie lokalu o powierzchni, która nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchni, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmowane są w pierwszej kolejności najliczniejszym gospodarstwom domowym.

3. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu na rzecz osób wymienionych w ust. 1, lokal przeznacza się do wynajęcia ze stawką miesięcznego czynszu ustaloną w przetargu ograniczonym dla osób spełniających kryteria dochodowe, o których mowa w § 2, z zastrzeżeniem, że możliwe jest tylko wynajęcie lokalu o powierzchni, która nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchni, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy.

4. Wywoławcza stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w przetargu, o którym mowa w ust. 3 nie może być niższa od stawki czynszu za 1 m² ustalonej zarządzeniem Burmistrza Prudnika w oparciu o art. 7 i 8 ustawy.

Rozdział 13. Postanowienia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 19. Niezrealizowane wnioski o najem lokali, które wpłynęły do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji w ramach systemu kwalifikacji punktowej i pod względem kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale.

§ 20. Traci moc uchwała Nr XXXVII/517/2009 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik, zmieniona uchwałą Nr XVII/262/2011 z dnia 20 listopada 2011 r.

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

bur. zastępczyni fam. - prawnik

RADCA PRAWNY

atp
Katarzyna Lenda-Gach
Op 472

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 28 października 2019 r.

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

§ 1. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu oraz zamianę lokalu składają wnioski w Zakładzie Usług Komunalnych jednoosobowej Spółce Gminy z o.o. w Prudniku.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej, materialnej i rodzinnej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

3. Wynajmujący może potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku, o którym mowa w ust. 1, poprzez dokonanie wizji lokalnej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich wymaganych dokumentów, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie. Nietrzymanie wyznaczonego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 2. 1. Burmistrz Prudnika zatwierdza:

- 1) roczną listę socjalną zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) roczną listę mieszkaniową zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Listy, o których mowa w ust. 1, sporządzane są na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik Nr 2 do 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 termin złożenia wniosku, a w przypadku tego samego terminu, kolejność alfabetyczna wg nazwiska.

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;
- 3) osoby, które zostały umieszczone na listach, zgodnie z treścią ust. 6.

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. Za zgodą Burmistrza Prudnika, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, można umieścić na listach, o których mowa w ust. 1, osoby którym należy udzielić pilnej pomocy mieszkaniowej, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 i 3 uchwały. Osoby te zostają ujęte na listach jako ostatnie w danej grupie punktowej.

7. Listy, o których mowa w § 2, podawane są do publicznej wiadomości najpóźniej do końca lutego roku, na który ustalane są listy.

§ 3. 1. Przed sporządzeniem list, o których mowa w § 2:

- 1) bada się, czy osoby umieszczone na ustalonej na dany rok liście socjalnej lub mieszkaniowej spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 i § 3 uchwały;
- 2) weryfikuje się liczbę uzyskanych punktów na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 10 ust. 6 uchwały;

3) przekwalifikowuje wnioski z listy socjalnej na listę mieszkaniową i odwrotnie - w przypadku, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie, a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się.

2. Wynajmujący orzeka o braku uprawnień osoby, o której mowa w § 2 ust. 1 po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, w przypadku, gdy osoba ta:

- 1) odmówi zawarcia umowy najmu trzech kolejno wskazanych lokali;
- 2) nie spełnia kryterium dochodowego określonego w § 2 i § 3 uchwały po aktualizacji wniosku lub przed zawarciem umowy najmu;
- 3) nie udzieli informacji pozwalających na ustalenie kryterium osiągania dochodów, o których mowa w § 2 i § 3 uchwały, lub odmówi złożenia oświadczenia bądź udzielenia informacji pozwalających na weryfikację wniosku na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 10 ust.6 uchwały;
- 4) nie przystąpi do zawarcia umowy najmu lokalu bez uzasadnionej przyczyny, w terminie 30 dni od dnia otrzymania oferty;
- 5) w dniu złożenia oferty najmu posiada tytuł prawny do lokalu, w którym może realizować swoje potrzeby mieszkaniowe.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynajmujący, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może odstąpić od orzeczenia o braku uprawnień osoby, o której mowa w ust. 2 pkt 1.

4. Propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują wg kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w § 2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny wnioskodawcy.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu lub stwierdzenia nieważności małżeństwa małżonków umieszczonych na listach, o których mowa w § 2 ust. 1, wniosek złożony przed orzeczeniem o rozwiązaniu małżeństwa lub stwierdzeniu nieważności małżeństwa, nie podlega realizacji.

6. Zgodnie z przewidywanymi możliwościami wynajmującego dotyczącymi dysponowania wolnymi lokalami każdego roku Burmistrz Prudnika określa minimalną wymaganą liczbę punktów kwalifikującą osoby do ujęcia na listach, o których mowa w § 2 ust. 1.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 28 października 2019 r.

SYSTEM KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ

Punkty dodatnie

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 przebywający na terenie rodzinnych ogródków działkowych co najmniej od 3 lat		2	Przebywanie na terenie ogródków musi być potwierdzone odpowiednimi dokumentami.
6	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	
7	Wnioskodawca jest osobą dotkniętą przemocą w rodzinie		10	Pkt zalicza się w przypadku, gdy w roku składania wniosku sporządzona została Niebieska karta C
8	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego	Niepełnosprawność – stopień znaczny	6	Pkt zalicza się po przedstawieniu stosownych dokumentów
		Niepełnosprawność - stopień umiarkowany	2	
		Niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia	3	
9	Wnioskodawca zamieszkuje	Zamieszkanie do 6 miesięcy	2	

	w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym	Zamieszkanie powyżej 6 miesięcy	4	
10	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy	Powierzchnia pokoi w przeliczeniu na 1 osobę w lokalu jednopokojowym do 10 m ²	6	Nie dotyczy: mieszkań chronionych, treningowych, schronisk, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne dom dziecka i placówki opiekuńczo-wychowawcze, hoteli, DPS-ów, zakładów karnych, aresztów śledczych oraz części lokali zajmowanych na podstawie umowy użyczenia.
		Powierzchnia pokoi w przeliczeniu na 1 osobę w lokalu wielopokojowym do 5 m ²	4	
		W przypadku lokali składających się z jednego pomieszczenia bez kuchni należy pomniejszyć powierzchnię mieszkalną o 4 m ²		
11	Warunki mieszkaniowe	Zły stan techniczny lokalu potwierdzony ekspertyzą techniczną	6	
		Osobne zamieszkiwanie małżonków objętych wnioskiem	2	
		Faktyczne zamieszkiwanie wnioskodawcy z byłym małżonkiem	2	
		Osoby zamieszkujące u znanych lub innych osób poza krewnymi i rodziną	2	
		Osoby zamieszkujące u krewnych i rodziny	1	Pkt naliczane są w przypadku, kiedy wnioskodawca dostarcza oświadczenie osób, u których zamieszkuje
12	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.
13	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	
14.	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

Punkty ujemne

15.	Sposób korzystania z obecnie zajmowanego lokalu	Wnioskodawca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu (co najmniej 3 miesięczne)	-4	Kryterium dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. W przypadku zawarcia i wywiązania się z porozumienia dot. spłaty zadłużenia w ratach nie odlicza się pkt. Pkt odliczane są tylko raz przy pierwszym złożonym wniosku.
		Wnioskodawca korzysta z lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom	-10	Punkty odliczane są na podstawie informacji od zarządcy nieruchomości, właściciela nieruchomości oraz policji.
		Samowolne zajęcie lokalu	-6	W przypadku samowolnego zajęcia lokalu pkt odliczane są tylko raz przy okazji pierwszego wniosku.
16.	Zbycie poprzednio zajmowanego mieszkania, domu		-6	Zbycie przez wnioskodawcę posiadanego mieszkania, w którym zamieszkiwał bezpośrednio przed objęciem obecnie zajmowanego lokalu. Pkt odliczane są tylko raz, przy pierwszym złożonym wniosku po zbyciu lokalu. Nie dotyczy: osób dotkniętych przemocą, utraty mieszkania/domu w skutek licytacji komorniczej.
17.	Sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy	Posiadanie przez wnioskodawcę prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w gminie Prudnik lub w gminie bezpośrednio sąsiadującej z gminą Prudnik	-6	Pkt nie nalicza się wobec osób dotkniętych przemocą
18.	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy	Skreślenie z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej	-6	Pkt naliczane są tylko raz przy pierwszym złożonym wniosku, po skreśleniu oferty lokalu socjalnego z tytułu wyroku eksmisyjnego. Pkt nie odlicza się, gdy skreślenie nastąpiło z tytułu przekroczenia kryterium dochodowego.
		Odrzucenie oferty najmu socjalnego lokalu w związku z zasądzonym wyrokiem eksmisyjnym	-6	

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik został sporządzony na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309).

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

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie 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 lokalu socjalnego;
- 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 o najem lokali socjalnych 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) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

W proponowanym projekcie uchwały odstąpiono przede wszystkim od kryterium metrażowego, które w przeszłości obok kryterium dochodowego determinowało przyznanie lokalu komunalnego. Projekt uchwały przewiduje szereg dodatkowych czynników związanych z sytuacją mieszkaniową osoby ubiegającej się o najem lokalu, dlatego też ustalono obiektywne kryteria pozycjonujące osobę w zależności od jego sytuacji życiowej na liście przydziałów.