

**UCHWAŁA NR XXXIII/237/2021
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

z dnia 28 maja 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3, ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Prószkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków.

§ 2. Ilekroć w niniejszej 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 (Dz.U. 2020 r. poz. 611 ze zm.);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Prószków;
- 4) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Prószkowa;
- 5) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale;
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 2019 r. poz. 2133 ze zm.);
- 9) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 2019 r. poz. 2133 ze zm.);
- 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. 2021 r. poz. 291 ze zm.);
- 11) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.

2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą lokali przeznaczonych dla osób mieszkających w budynkach objętych Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Prószków.

3. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu nie przekracza:

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

§ 4. Wprowadza się dwie stawki obniżki czynszu:

- 1) 5% w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 50% najniższej emerytury;
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym - 25% najniższej emerytury;
- 2) 10% w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 25% najniższej emerytury;
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym - 10% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (potwierdzone orzeczeniem właściwego organu).

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 uchwały (z zastrzeżeniem § 3 ust. 2) i spełniają którąkolwiek z przesłanek określonych w § 5 niniejszej uchwały lub którąkolwiek z przesłanek wymienionych poniżej:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 3) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce opiekuńczo-wychowawczej, pieczy zastępczej lub domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu ubiegają się w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;
- 4) doznają w rodzinie przemocy, który to fakt został udokumentowany w myśl przepisów odrębnych;
- 5) są osobami niepełnosprawnymi w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511 ze zm.) lub osobami niepełnosprawnymi zgłoszonymi przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkiwania, a lokal w którym zamieszkują nie jest przystosowany do ich rzeczywistych potrzeb wynikających z ich niepełnosprawności;
- 6) zamieszkują w budynkach objętych Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Prószków.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 3 uchwały i spełniają którąkolwiek z przesłanek określonych w § 5 niniejszej uchwały lub którąkolwiek z przesłanek wymienionych poniżej:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 3) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce opiekuńczo-wychowawczej, pieczy zastępczej lub domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu ubiegają się w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;

- 4) doznają w rodzinie przemocy; który to fakt został udokumentowany w myśl przepisów odrębnych;
- 5) są osobami niepełnosprawnymi w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511 ze zm.) lub osobami niepełnosprawnymi zgłoszonymi przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkiwania, a lokal w którym zamieszkują nie jest przystosowany do ich rzeczywistych potrzeb wynikających z ich niepełnosprawności;
- 6) zamieszkują w budynkach objętych Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Prószków.

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

§ 7. 1. Gmina oddaje w najem lokal zamienny w drodze zamiany lokalu zamieszkałego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków na inny lokal niezamieszkały wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków (wymiana) w przypadku:

- 1) udokumentowanego złego stanu technicznego lokalu lub budynku kwalifikującego do wycofania z eksploatacji lub rozbiórki;
- 2) nieprzystosowania lokalu dla zamieszkującej w nim osoby niepełnosprawnej;
- 3) objęcia budynku, w którym znajduje się lokal wymieniany Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Prószków.

2. W ramach wymiany, z urzędu może być przydzielony wyłącznie lokal o porównywalnym standardzie i powierzchni użytkowej z dotychczas zajmowanym. Ze względu na sytuację ekonomiczną najemcy oraz zadłużenia czynszowe może być zaproponowany najemcy lokal o mniejszej powierzchni użytkowej i/lub o niższym standardzie. Przydział lokalu o niższym standardzie i/lub o mniejszej powierzchni użytkowej następuje za zgodą najemcy.

§ 8. 1. Prawo do wymiany lokalu większego na lokal mniejszy lub z mniejszego na większy przysługuje najemcy nieposiadającemu zadłużenia wobec Gminy z tytułu najmu lokalu.

2. Przekazywany do dyspozycji Gminy lokal powinien być w dobrym stanie technicznym i nadawać się do natychmiastowego zasiedlenia.

§ 9. 1. Wzajemna zamiana lokali następuje na wniosek osób zainteresowanych:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Prószków;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Prószków i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu

§ 10. 1. Burmistrz może złożyć osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokali na czas nieoznaczony propozycję przydziału lokalu wymagającego remontu.

2. Wykonanie remontu odbywa się w sposób i na zasadach określonych odrębną umową, która zawierana jest na okres 3 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na kolejne 2 miesiące.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2, oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna w szczególności określać:

- 1) zakres remontu;
- 2) szacunkową wysokość kosztów remontu;
- 3) termin wykonania remontu i termin zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 4) warunki i sposób rozliczenia stron po zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z poniesionych przez wnioskodawcę kosztów remontu.

4. Po bezusterkowym odbiorze robót zostaje zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku o najem lokalu w Urzędzie Miejskim w Prószkowie.

2. Do wniosku należy załączyć dokumenty, o których mowa w art. 21b ust. 1 ustawy.

3. O sposobie rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 wnioskodawca zostanie poinformowany pisemnie.

4. Odmowne rozpatrzenie wniosku, o którym mowa ust. 1 zawiera uzasadnienie.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Burmistrza o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmianie adresu zamieszkania, zmianie struktury rodziny czy zmianie sytuacji mieszkaniowej.

6. Nabór wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, a także o zamianę lokali prowadzony jest w systemie ciągłym.

§ 12. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

2. Burmistrz powołuje Komisję w składzie co najmniej 3 członków spośród pracowników Urzędu Miejskiego w Prószkowie oraz pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Prószkowie.

3. Szczegółowe zasady działania Komisji określa zarządzenie Burmistrza.

§ 13. 1. Lista osób zakwalifikowanych do najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lista osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu, które zatwierdza Burmistrz Prószkowa zostaną sporządzone do końca lutego 2022 roku, w oparciu o wnioski, które wpłyną do końca grudnia 2021 roku.

2. Lista osób zakwalifikowanych do najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lista osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu będzie aktualizowana na bieżąco, wraz z wpływającymi wnioskami.

3. Umieszczenie na liście osób zakwalifikowanych do najmu nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości wolnych lokali będących w zasobie Gminy.

§ 14. 1. Decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Burmistrz, w oparciu o listę osób zakwalifikowanych.

2. Propozycje zawarcia umowy najmu przekazywane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, o której mowa w ust. 2, zobowiązany jest poinformować pisemnie o przyjęciu lub nieprzyjęciu propozycji w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania.

4. Z wnioskodawcą, który przyjął propozycję niezwłocznie zawierana jest umowa najmu.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 15. 1. Z osobami, które zamieszkiwały z najemcą i pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zawiera się umowę najmu, jeśli osoby te spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale, złożą odpowiedni wniosek, o którym mowa w § 11 oraz nie znajdują się inne osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi w § 6 uchwały.

2. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od momentu powstania przyczyny wygaśnięcia umowy najmu.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu - poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku bez barier architektonicznych, przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu - poruszające się bez pomocy wózków inwalidzkich, powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku lub w budynku z windą osobową.

3. W przypadku innych niepełnosprawności, niż wymienione w ust. 1 i 2, wskazywany do zamieszkiwania lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

4. 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 zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.), wskazywany do zamieszkania lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami opiekującymi się osobą niepełnosprawną.

5. W przypadku osób wymienionych w ust. 4, które mają prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazywany lokal powinien uwzględniać to prawo.

6. Najemca może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów wymienionych w ust. 1-5.

Rozdział 10.

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

§ 17. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gmina, w miarę posiadanych możliwości, może przeznaczyć lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1, na wniosek Kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Prószkowie lub organizacji pożytku publicznego.

3. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych, w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych.

4. Wyłanianie osób do używania mieszkań chronionych, o których mowa w ust. 1, następuje na podstawie obowiązujących przepisów prawa, regulujących zasady przyznania tych mieszkań.

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

Rozdział 11.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 18. Do czasu sporządzenia na podstawie uchwały listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali na czas nieoznaczony oraz listy osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu, ważność zachowuje lista sporządzona na podstawie uchwały Nr XXXI/246/2005 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków.

§ 19. Wnioski o najem lokali, które nie zostały rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane będą na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 20. Uchwała nr XXXI/246/2005 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego 2005 r. Nr 34 poz. 912) straciła moc w terminie wynikającym z art. 17 Ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2018 r. poz. 756 ze zm.), to jest w dniu 21 kwietnia 2021 roku.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Prószkowie

Lucjan Dzumla