

**UCHWAŁA NR XXVI/144/16
RADY MIASTA PORĘBA**

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Poręba.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2016.446) 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 (Dz.U.2014.150 z późn. zm.)

Rada Miasta Poręba uchwala :

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr VII/74/03 Rady Miasta Poręba z dnia 3 czerwca 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Poręba

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Poręba

Urszula Milka

Postanowienia ogólne

§ 1 Niniejsza uchwała reguluje zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Poręba.

§ 2 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150),
- 2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie – rozumie się przez to Gminę Poręba,
- 4) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Miasta Poręba,
- 5) wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Poręba,
- 8) najniższej emeryturze - rozumie się przez to najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 9) Komisji – rozumie się przez to Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Podmiotowy zakres umów najmu

§ 3 Gmina zawiera umowę najmu z osobą pełnoletnią, która spełnia łącznie poniższe warunki:

- 1) zamieszkuje w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy (w przypadku osób wspólnie ubiegających się, wszyscy zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy),
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej gminy Poręba,
- 3) spełnia kryterium dochodowe.

Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 4 Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane na czas nieoznaczony oraz w przypadku lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony.

§ 5.1 Gmina wykonuje swoje zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez swój zasób mieszkaniowy.

2 W mieszkaniowym zasobie Gminy Poręba wyodrębnia się następujące lokale :

- 1) lokale socjalne,
- 2) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 3) lokale zamienne,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 6 Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których miesięczne dochody wraz z dochodami innych osób ubiegających się wspólnie o wynajem lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku zawierają się w granicach:

- 1) w przypadku osób ubiegających się o wynajem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony: od 100 do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub od 50 do 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w przypadku osób ubiegających się o wynajem lokalu socjalnego: do 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub do 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7 Po spełnieniu warunków określonych w odrębnej uchwale (wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy), Gmina może udzielić obniżki czynszu w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza od 80% do 100 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i od 30 do 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę zamieszkującą przypada mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym relacje pomiędzy osobami zamieszkującymi uniemożliwiają prawidłowe funkcjonowanie osób tworzących gospodarstwo domowe,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie nadaje się na pobyt stały ludzi,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, potwierdzonej orzeczeniem lekarskim,
- 5) brak możliwości powrotu do domu rodzinnego przez usamodzielnionych wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych lub rodzin zastępczych, pochodzących z Gminy Poręba.
- 6) brak możliwości powrotu do ostatniego miejsca zamieszkiwania, zlokalizowanego w Gminie Poręba, przez osoby opuszczające zakład karny po odbyciu kary pozbawienia wolności.

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

§ 9.1 W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina dokonuje zamian lokali oraz pośredniczy w zamianach pomiędzy najemcami, pod warunkiem – w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba – zachowania minimalnej powierzchni użytkowej 5m² na osobę.
2 Spełnienie kryterium dochodowego wymienionego w § 6, nie jest konieczne do uzyskania zgody na przedmiotową zamianę.

§ 10.1 Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale znajdujące się w innych zasobach, jeżeli:

- 1) najemcy zainteresowani zamianą posiadają tytuł prawny oraz zgodę wynajmującego lokal,
- 2) najemca oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażą zgodę na dokonanie zamiany,

2 Warunkiem uzyskania zgody na przedmiotową zamianę lokalu mieszkalnego jest bieżące regulowanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 11.1 Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na inny wolny lokal mieszkalny po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 3) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego, jest osobą niepełnosprawną i zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb,
- 4) najemca zajmuje lokal, który nie zapewnia powierzchni pokoi wystarczającej do prawidłowego funkcjonowania osób tworzących gospodarstwo domowe.
- 5) sytuacja społeczna lub rodzinna najemcy uzasadnia dokonanie zamiany.

2 Warunkiem uzyskania zgody na przedmiotową zamianę lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem pkt. 1 i 2, jest bieżące regulowanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 12.1 Burmistrz może zaproponować najemcy zamianę na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

2 Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu lokal mieszkalny o niższym standardzie lub metrażu na lokal o wyższym standardzie lub metrażu w przypadku bieżącego regulowania

należności czynszowych.

3 Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu lokal mieszkalny o wyższym standardzie lub metrażu na lokal mieszkalny o niższym standardzie lub metrażu w przypadku gdy najemca ma problemy z bieżącą regulacją należności.

4 Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu w budynku będącym własnością gminy wymagającym opróżnienia w związku z rozbiórką na cele związane z inwestycjami Gminy lub w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia jego mieszkalnej funkcji.

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 13 Uprawnionymi do najmu lokalu zamiennego są:

- 1) osoby posiadające prawo do lokalu zamiennego na podstawie ustawy,
- 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd przyznał prawo do lokalu zamiennego,
- 3) osoby które utraciły lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych zdarzeń wykluczających możliwość dalszego zamieszkiwania,
- 4) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy,
- 5) osoby zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub sprzedaży.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz zasady sporządzania wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

§ 14 Wnioski o przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, przydział lokali socjalnych oraz o zamianę lokalu mieszkalnego składa się w Urzędzie Miasta Poręba.

§ 15 W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

§ 16 Niedotrzymanie terminu wskazanego w § 15 skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

§ 17 Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zostają dopisani do list oczekujących na przydział lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych oraz zamianę z obecnie najmowanym, zwanymi dalej wykazami.

§ 18 Wykazy osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz zamianę z obecnie najmowanym, podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Poręba.

§ 19 O kolejności umieszczenia na wykazie osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego decyduje ilości punktów przyznanych zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych” określonych w § 35.

§ 20 Realizacja wykazów osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, oraz lokalu socjalnego polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu przez Burmistrza osobie znajdującej się na najwyższej pozycji wykazu, z zastrzeżeniem § 21, po uzyskaniu rekomendacji Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 21 Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

- 1) od 10 m² w przypadku lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 2) od 5 m² w przypadku lokali socjalnych.

§ 22 Realizacja wykazu osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego z zamianą na obecnie najmowany polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez Burmistrza osobie znajdującej się na wykazie, zgodnie z rekomendacją Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 23 Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, w przypadku zmiany zawartych w nim danych jest zobowiązana do niezwłocznej korekty wniosku.

Spółeczna komisja mieszkaniowa

§ 24 Spółeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Gminy

§ 25 W skład Komisji wchodzi przedstawiciel Rady Gminy, przedstawiciel zarządcy budynków komunalnych, przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pracownik Urzędu Miasta Poręba, merytorycznie związany z tematyką gospodarki mieszkaniowej.

§ 26 Komisja opiniuje wnioski osób ubiegających się o przydział i zamianę lokali mieszkalnych.

§ 27 Posiedzenia Komisji odbywają się w zależności od potrzeb oraz ilości złożonych wniosków, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

§ 28 Komisja może pracować w niepełnym składzie, nie mniejszym niż trzy osobowy.

§ 29 Funkcję przewodniczącego Komisji powierza się przedstawicielowi Rady Gminy.

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

§ 30 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego przysługuje osobom, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Spółeczną Komisję Mieszkaniową i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) zajmują lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu wynikającego z decyzji organu nadzoru budowlanego,
- 3) uprawnionymi do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- 4) bezdomnymi oraz zamieszkującymi lokale, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy

§ 31 Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być zawarta z osobami zamieszkującymi stale wspólnie z najemcą do czasu opuszczenia lokalu przez najemcę lub byłego najemcę lub które zamieszkiwały stale wspólnie z najemcą do czasu jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 32 Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 31 jest

- 1) nie zaleganie z jakimikolwiek opłatami z tytułu użytkowania lokalu,
- 2) wystąpienie z wnioskiem dotyczącym wstąpienia w stosunek najmu lokalu najdalej 6 miesięcy od momentu śmierci bądź opuszczenia lokalu przez najemcę.

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 33 Gmina nie posiada w swoim zasobie lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

Przepisy przejściowe

§ 34 Wnioski osób pozytywnie zaopiniowanych przez Komisję w oparciu o uchwałę nr VII/74/03 Rady Miasta Poręba z dnia 3 czerwca 2003 roku, podlegają weryfikacji w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

§ 35 Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę zamieszkującą wynosi:		Dane potwierdza najemca, właściciel lub zarządca lokalu. W przypadku braku potwierdzenia przyznaje się 10 punktów
		a) do 3 m ²	30	
		b) od 3.1 m ² do 5 m ²	20	
		c) powyżej 5.1 m ²	10	
		Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi.	30	Wymagane jest pisemne oświadczenie kierownika schroniska lub w przypadku zamieszkiwania w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi, potwierdzenie tego faktu przez zarządcę obiektu, Policję, Straż Miejską lub MOPS
		Faktyczne zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	
2	Stan rodzinny wnioskodawcy	Zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		
		a) brak instalacji wodociągowej	10	
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) brak instalacji gazowej	5	
		d) brak łazienki	5	
		e) WC poza lokalem	5	
Zamieszkiwanie w lokalu, który został objęty decyzją nakazującą wyłączenie budynku lub jego części z użytkowania	30	Decyzja organów nadzoru budowlanego		
3	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	Wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania będące osobami niepełnosprawnymi:		Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy.
a) w stopniu znacznym	15			
b) w stopniu umiarkowanym	10			
c) w stopniu lekkim	5			
4	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	50	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, informacyjna Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy MOPS)
5	Wychowankowie placówek	Wnioskodawca, który w okresie do 3 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-	50	Informacja odpowiedniej placówki

	opiekuńczych	wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą		
6	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok oczekiwania	10	Licząc od daty złożenia wniosku
7	Czynniki obniżające punktację	Zbycie, rezygnacja lub utrata posiadanego tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości położonej na terenie Gminy, w okresie do 5 lat od daty złożenia wniosku	-30	