

**UCHWAŁA NR XLVI/247/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU**

z dnia 16 października 2018 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyzlesie**

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 2018 r. poz. 1234) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyzlesie.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180).
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1383).

**§ 3. 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy Międzyzlesie jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Międzyzlesie, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

3. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem społecznym, lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem na czas trwania stosunku pracy innym osobom niż wskazane w ust. 2.

**§ 4.** Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż sześć miesięcy z możliwością przedłużenia na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

**§ 5.** Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 170% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

**§ 6.** Prawo ubiegania się o przydział lokalu socjalnego mają osoby, których dochód brutto z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 7. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji;
- 4) bezdomność.

### **Rozdział 4.**

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali socjalnych przysługuje osobom, w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, a przy tym orzeczono o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy.

### **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.**

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje za zgodą burmistrza na wniosek zainteresowanych zamianą stron, będących najemcami przedmiotów zamiany.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.

3. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednososobowym i 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Skutki prawne i koszty wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani najemcy.

5. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

### **Rozdział 6.**

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

§ 10. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek, którego wzór określi burmistrz.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenia o uzyskanych dochodach wszystkich wymienionych we wniosku osób;
- 2) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu socjalnego;
- 3) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.

4. Wniosek wraz z niezbędnymi dokumentami winnien zostać złożony w terminie do dnia 31 października roku poprzedzającego rok, na który sporządzana jest lista.

**§ 11.** 1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 10, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie gminy;
- 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, w przypadku gdy warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy;
- 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 5 niniejszej uchwały.

2. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 1 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

**§ 12.** 1. O oddaniu w najem lokali decyduje burmistrz na podstawie sporządzanej corocznie listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego.

2. Projekt listy, o której mowa w ust. 1 podlega zaopiniowaniu przez Komisję Rady Miejskiej do spraw Bytowych i Bezpieczeństwa.

3. Projekt listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkanego i socjalnego zatwierdza burmistrz, w terminie do 30 listopada każdego roku.

4. Projekt listy podlega podaniu do publicznej wiadomości w siedzibie urzędu miasta i gminy Międzyzlesie przez okres jednego miesiąca. W projekcie podaje się informację o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

5. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń ustala się ostateczną listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokali. Zatwierdzoną przez burmistrza listę podaje się do publicznej wiadomości w terminie do 31 grudnia danego roku, w siedzibie urzędu miasta i gminy.

6. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu zostaje skreślona z listy osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Osoba umieszczona na liście, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego do końca roku kalendarzowego wpisywana jest na listę na kolejny rok bez potrzeby składania nowego wniosku, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału i z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Osoba, o której mowa w ust. 7 zobowiązana jest do złożenia, raz w roku w terminie określonym przez burmistrza, karty informacyjnej według obowiązującego wzoru, pod rygorem skreślenia z listy osób ubiegających się o przydział lokalu.

## **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**

**§ 13.** 1. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) spełniają kryteria określone w § 11 niniejszej uchwały.

2. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

## **Rozdział 8.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 14.** 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób;
- 2) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) oddawane w najem jako lokale zamienne.

## **Rozdział 9.**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 15.** 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 374) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.).

2. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali.

3. Traci moc uchwała nr V/22/07 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 30 stycznia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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