

Projekt

z dnia

.....
Zatwierdzony przez Burmistrza Dzierżoniowa

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 30 marca 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Dzierżoniów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309 i 1696) 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. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. 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) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów,
- 4) lokalu do remontu we własnym zakresie - należy przez to rozumieć lokal gminny, w którym przyszedł najemca własnym staraniem i na własny koszt wykona remont w zakresie przystosowującym ten lokal do zasiedlenia,
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1,
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1,
- 8) mieszkaniu społecznym - należy przez to rozumieć mieszkanie dedykowane osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym i mieszkaniowym, potrzebującym dodatkowego wsparcia oraz zapewnienia lokalu o niskim czynszu,
- 9) mieszkaniu chronionym – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony dla osoby, która ze względu na trudną sytuację życiową potrzebuje wsparcia w codziennym funkcjonowaniu. Osoby korzystające z lokalu obejmowane są opieką specjalistów, nauką samodzielności i pomocą w integracji ze społecznością lokalną w celu umożliwienia prowadzenia samodzielnego życia.

- 10) lokalu aktywizującym – należy przez to rozumieć mieszkanie przekazane czasowo w ramach działania nastawionego na aktywizowanie i usamodzielnianie mieszkańców. To forma kontraktu zawieranego z mieszkańcem chcącym, przy pomocy specjalistów, wyjść z bezdomności.
- 11) usamodzielnionych wychowankach – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze, w stosunku do których na gminie ciąży obowiązek udzielania pomocy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 12) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 13) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 14) zasadach punktacji – należy przez to rozumieć zasady przypisywania liczby punktów określonej sytuacji lub określonemu zdarzeniu wynikającemu z wniosku o przyznanie lokalu celem umożliwienia sporządzenia określonych list. Zasady punktacji ujęto w załączniku do uchwały.
- 15) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Dzierżoniów,
- 16) zarządzającym mieszkaniowym zasobem gminy – należy przez to rozumieć podmiot, z którym Gmina Miejska Dzierżoniów zawarła umowę na zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 17) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowości położone w sąsiednich gminach powiatu, tj. w gminie Dzierżoniów, gminie Pieszycy, gminie Bielawa i gminie Łagiewniki,
- 18) centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie Dzierżoniowa przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, posiada umowę najmu zarejestrowaną w Urzędzie Skarbowym, korzysta z usług wychowawczo-oświatowych na terenie miasta, rozlicza podatek dochodowy w Dzierżoniowie,
- 19) bezdomność – należy przez to rozumieć zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej Dzierżoniów potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej,

§ 3. Gmina wynajmuje:

- 1) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, w tym lokale do remontu we własnym zakresie,
- 2) lokale mieszkalne w trybie najmu socjalnego na czas oznaczony,
- 3) lokale zamienne,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

§ 4. 1. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu.

2. Dopuszcza się możliwość wydania kolejnej oferty zawarcia umowy najmu zajmowanego tymczasowego pomieszczenia.

3. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się w szczególności:

- 1) pomieszczenia niesamodzielne w budynkach mieszkalnych, spełniające co najmniej kryteria określone w ustawie, w tym usytuowane w suterrenach budynków,
- 2) pomieszczenia ze wspólną używalnością w.c., umywalni, łazienek.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 5.1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów przysługuje osobom mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, które łącznie spełniają kryteria:

- 1) zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy Miejskiej Dzierżoniów,
- 2) uzyskiwania dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,

2. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 rozumie się udokumentowanie posiadania centrum życiowego i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy Miejskiej Dzierżoniów.

3. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 rozumie się:

- 1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym - 75% najniższej emerytury,
- 2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony - udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który wynosi:
 - a) nie mniej niż 100% i nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie mniej niż 75% i nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6.1. Przesłankami do uznania, że osoba posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe są w szczególności:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu). Kryterium powierzchniowego nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca.
- 3) bezdomność,
- 4) najmowanie lokalu mieszkalnego lub części lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów przez okres nie krótszy niż 6 miesięcy, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2,
- 5) zamieszkiwanie w mieszkaniu społecznym, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2,
- 6) zamieszkiwanie w placówkach opiekuńczo-wychowawczych i rodzinach zastępczych, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2.

2. Przesłanek, o których mowa w ust. 1 nie spełniają osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, lokalu położonego na terenie Gminy Miejskiej Dzierżoniów lub miejscowości pobliskiej, ewentualnie których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) w czasie 5 ostatnich lat dokonały dobrowolnego pogorszenia warunków mieszkaniowych poprzez najem lokalu o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę lub poprzez zbycie bądź przekazanie innym osobom,
- 3) były najemcami lokali z zasobu Gminy, a utraciły lokal z powodu eksmisji lub same przekazały lokal innej osobie lub Gminie.

3. Odmawia się wynajęcia lokalu, pomimo spełnienia warunków określonych w uchwale, jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie Gminy wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 7. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu zostały określone w załączniku do uchwały.

§ 8. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są w szczególności:

- 1) osobom, które nabyły prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- 2) wychowankom, opuszczającym w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczającym rodziny zastępcze, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
- 3) osobom zamieszkującym w mieszkaniu chronionym lub aktywizującym,
- 4) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkiwania było miasto Dzierżoniów.

§ 9. Umowa najmu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej terminu może zostać przedłużona na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej jej zawarcie oraz nie zalega z płatnościami.

§ 10. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania przez okres dłuższy niż 2 miesiące, są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

§ 11. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość określoną w § 5 ust. 3 pkt 1 uchwały, ale nie większą niż określoną w § 5 ust. 3 pkt 2, można zaproponować najemcy objętemu najmem socjalnym zawarcie umowy najmu innego lokalu nie objętego najmem socjalnym na czas nieoznaczony w ramach zamiany lokali lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten nie kwalifikuje się do najmu socjalnego.

§ 12. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy objętego najmem socjalnym lokalu wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 5 ust. 3 pkt 2, osoby zajmujące lokal są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

§ 13. Gmina może wypowiedzieć najemcy umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

§ 14. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

§ 15. 1. W stosunku do najemców lokali komunalnych osiągających dochody niższe niż wskazane w § 5 ust. 3 pkt 2, istnieje możliwość obniżenia stawki czynszu o 10%.

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1 nalicza się zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w obowiązującym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów.

§ 16. 1. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu mieszkalnego może nastąpić w związku z sytuacją życiową lub zdrowotną najemcy, po udokumentowaniu przez najemcę potrzeby opuszczenia lokalu.

2. Zgoda na podnajem może być wydana wyłącznie, gdy najemca nie zalega w opłatach za wynajem lokalu i nie zakłóca porządku domowego.

3. Zgoda na podnajem wydawana jest na okres 1 roku z możliwością przedłużenia o kolejny rok, jednakże łączny okres podnajmu nie może być dłuższy niż 2 lata.

§ 17. 1. Wolne lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje je do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego, na podstawie umowy zawartej z zarządzającym mieszkaniowym zasobem gminy, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. W przypadku zawieranych umów najmu lokali do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy, udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego wynosi nie mniej niż 200% i nie więcej niż 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz nie mniej niż 150% i nie więcej niż 200% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego.

3. Najemca, który otrzymał lokal do remontu we własnym zakresie może ubiegać się o zwolnienie z czynszu na okres obowiązywania umowy na wykonanie remontu lokalu. Zwolnienie z czynszu następuje na pisemny wniosek najemcy.

4. Najemca, który wykonał remont lokalu we własnym zakresie może ubiegać się o bonifikatę przy wykupieniu lokalu, zgodnie z przepisami uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa o sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 18. 1. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) brak możliwości swobodnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji w lokalu przez członka gospodarstwa domowego posiadającego udokumentowaną - orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności – niepełnosprawność narządu ruchu,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym przypadająca na członka gospodarstwa domowego powierzchnia użytkowa lokalu wynosi poniżej 8 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 15 m² tej powierzchni.

2. Poprawa warunków zamieszkania może następować w wyniku:

- 1) przyznania prawa najmu lokalu sąsiadującego z lokalem dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę,
- 2) przyznania prawa najmu innego lokalu,
- 3) wskazania do najmu pomieszczenia niemieszkalnego lub lokalu, które wnioskodawca adaptuje lub wyremontuje własnym staraniem i na własny koszt.

3. Wnioskodawca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkania powinien wykazać, że w okresie co najmniej roku przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i opłat za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu oraz prawidłowo z niego korzystał.

4. Przyznanie prawa najmu lokalu sąsiadującego z lokalem dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę nie może skutkować przypadającą na członka gospodarstwa domowego łączną powierzchnią użytkową lokalu przekraczającą 15 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego większą niż 30 m² tej powierzchni.

5. Gmina z własnej inicjatywy może przyłączyć lokal będący pustostanem, który nie spełnia warunków technicznych dla lokalu mieszkalnego, do lokalu będącego w bezpośrednim sąsiedztwie, stanowiącego własność Gminy, za zgodą najemcy tego lokalu.

Rozdział 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

§ 19. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów. To propozycja m.in. dla osób mieszkających w lokalach komunalnych o dużej powierzchni (najemcy i bezumowni użytkownicy), mających zaległości czynszowe, które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytuł prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach). Możliwa jest również zamiana mieszkań o podwyższonym standardzie, których najemcy mają problem z opłacaniem czynszu.

2. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny co najmniej za trzy pełne okresy płatności, Gmina może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność Gminy, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) ze względu na stan zdrowia, w tym z uwagi na konieczność poruszania się przez najemcę lub osobę uprawnioną do najmu na wózku inwalidzkim,
- 2) ze względu na nadmierne zaludnienie,
- 3) ze względu na sytuację rodzinną,
- 4) gdy zajmowany lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.

4. Uwolnione w wyniku zamiany lokale, w zależności od stanu technicznego, będą przeznaczane do dalszego najmu lub do sprzedaży. Część lokali mieszkalnych przekazana do dyspozycji Gminy przez najemców, którzy otrzymają lokale zamiennie (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do rozbiórki) będzie przeznaczona na lokale do najmu w ramach najmu socjalnego lub na lokale o niższym czynszu.

5. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy oraz w ramach zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 20. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego, Gmina może zawrzeć nową umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

§ 21. Gmina Miejska Dzierżoniów zapewnia lokale zamiennie osobom:

- 1) które pozbawione zostały mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Gminie ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia,
- 2) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny,
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na gminne inwestycje,
- 4) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej,
- 5) które pozostawiają do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal lub nieruchomość.

§ 22. W sytuacji, gdy Gmina nie posiada odpowiedniego lokalu zamiennego, zapewnia najemcom lokali gminnych lokale wynajęte od innych podmiotów. Umowa podnajmu zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na czas przygotowania lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów, do którego podnajemca wraz z osobami z nim zamieszkującymi przeprowadzi się. Podnajemca opłaca czynsz ustalany dla zasobu Gminy.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali i najem lokali do remontu we własnym zakresie oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 23. 1. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Burmistrz powołuje i odwołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Tryb pracy oraz zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzony przez Burmistrza.

§ 24. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:

- 1) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania,
- 3) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z potwierdzeniem uzyskiwanych dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych,
- 4) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów.

3. Wnioski dotyczące spraw wymienionych w ust. 1 uchwały przyjmuje i realizuje zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

5. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 4 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Ocena wniosków odbywa się w oparciu o wywiad z wnioskodawcą, wizję lokalną oraz wynik punktacji określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski, które zostały złożone od 1 kwietnia danego roku kalendarzowego do 31 marca roku następnego i tworzy listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu, które podlegają zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta.

§ 25. Na podstawie wniosków sporządzane są listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu:

- 1) w ramach najmu socjalnego,
- 2) mieszkalnego,
- 3) do remontu we własnym zakresie.

§ 26. Burmistrz Miasta może oddać lokal w najem wnioskodawcy nieumieszczonemu na liście, spełniającemu kryteria określone w uchwale, jeżeli został on pozbawiony mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub w wyniku innych nagłych zdarzeń.

§ 27. 1. Osoby zakwalifikowane na listy, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu socjalnego lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, zachowują to prawo jeżeli nadal spełniają kryteria określone odpowiednio w § 5 ust. 3 pkt 1 i 2.

2. Na wezwanie osoby, o których mowa w ust. 1, winny złożyć uaktualnione wnioski wraz z załącznikami w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

3. Na podstawie uaktualnionych wniosków przeprowadza się weryfikację list, o których mowa w § 25.

4. Niezłożenie uaktualnionego wniosku, może spowodować skreślenie osoby z listy. Ponowienie wniosku może nastąpić po upływie roku liczonego od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło skreślenie z listy.

§ 28. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

2. W przypadku, gdy osoba, o której mowa w ust. 1, odmówiła trzykrotnie przyjęcia propozycji lokalu, a inni je przyjęli, zostaje skreślona z listy.

3. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, przedkłada się ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal będący przedmiotem przyszłej umowy.

§ 29. Nie częściej niż co 3 lata, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

Rozdział 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

§ 30. 1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą w najmowanym lokalu przynajmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które zamieszkiwały w najmowanym lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

4. Jeżeli łączna powierzchnia pokoi w lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Burmistrz Miasta, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 lub 2 lokal o mniejszej powierzchni, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal dotychczas zajmowany.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 muszą spełniać warunki:

- 1) w zakresie osiągania dochodów określonych w uchwale,
- 2) zostały zgłoszone zarządcy do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 3) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu.

Rozdział 7.

Lokale przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami

§ 31. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Dzierżoniów, w miarę potrzeb i możliwości, wydzielone zostaną lokale z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku.

2. Osobom lub członkom ich gospodarstw domowych spełniającym kryteria oddania w najem lokalu mieszkalnego, mającym orzeczenie o niepełnosprawności wydane przez odpowiedni zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności, zostanie przydzielony lokal spełniający warunki dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania mieszkań społecznych

§ 32. 1. Burmistrz Miasta Dzierżoniowa na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego, może przeznaczyć z gminnego zasobu mieszkaniowego lokale z przeznaczeniem na mieszkania społeczne, tj. mieszkania chronione i lokale aktywizujące.

2. Mieszkania społeczne będą oddawane ww. jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd lub w użyczenie.

3. Jednostka organizacyjna dysponuje przekazanymi lokalami wyłącznie na cele określone w § 32 ust. 1 uchwały.

4. Wylanianie osób, mających zamieszkiwać w mieszkaniach społecznych następuje przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pożytku publicznego, w oparciu o istniejące przepisy prawa.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 34. 1. Traci moc uchwała Nr XLII/257/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów.

2. Do spraw wszczętych niezakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

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

Zasady punktacji

lp	kryteria	opis	pkt	uwagi
1	powierzchnia [m ²] pokoi przypadająca na osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu w charakterze członka rodziny	1) poniżej 3	10	osoby uprawnione do zamieszkiwania to osoby faktycznie zamieszkujące w lokalu
		2) od 3 do 4	5	
		3) od 4 do 5	1	
		4) powyżej 5	0	
2	bezdomność	1) osoby samotne	1	przebywanie w schronisku lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi
		2) osoby z dziećmi	5	
3	stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy oraz sposób korzystania z zajmowanego lokalu	1) skreślenie z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej lub odrzucenie oferty najmu socjalnego w ramach realizacji wyroku nakazującego opróżnienie lokalu	-5	dane potwierdzone przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy
		2) zaległości w opłatach za używanie lokalu (ponad 3-miesięczne)	-5	
		3) zajęcie lokalu bez tytułu prawnego	-5	
		4) korzystanie z lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom	-5	
4	warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	choroby, niepełnosprawności	5	potwierdzenie lekarza specjalisty, orzeczenie o niepełnosprawności
5	warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) lokal w złym stanie technicznym	5	ad 1. lokal w złym stanie technicznym to lokal, którego stan nie jest wynikiem zaniedbania dotychczasowego najemcy lub właściciela lokalu
		2) zamieszkiwanie w lokalu, którego właścicielem lub głównym najemcą jest osoba obca	3	
		3) zamieszkiwanie w lokalu społecznym	1	
		4) zamieszkiwanie w placówkach opiekuńczo-wychowawczych i rodzinach zastępczych	1	
6	centrum życiowe w Gminie Miejskiej Dzierżoniów	1) przez okres od 5 do 6 lat	5	udokumentowane posiadanie centrum życiowego w Dzierżoniowie
		2) powyżej 6 lat	15	

Uzasadnienie

1. Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych ustawą, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

Celem uchwały jest przyjęcie przez Radę Miejską Dzierżoniowa uregulowania zagadnienia związanego z najmem lokali i pomieszczeń stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Dzierżoniowa, który stanowi jedną z możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zakres zagadnień dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów podlegających regulacji obejmuje:

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;

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

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

9) zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu.

3. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Podjęcie uchwały w ww. sprawie spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz 1182 z późn. zm.), zmienionej ustawą 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. W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21.04.2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z uwagi na powyższe przygotowana została nowa uchwała, która zastąpi obowiązującą dotychczas uchwałą Nr XLII/257/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy

Realizacja niniejszej uchwały nie wywołuje skutków finansowych w budżecie gminy.

5. Rozdzielnik dla odbiorców:

zewnątrzni - Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych sp. z o.o.