

Projekt

z dnia 12 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU**

z dnia 2021 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Bieruń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z 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 2020 r. poz. 611), na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia,

**RADA MIEJSKA W BIERUNIU
uchwała:**

§ 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Bierunia.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr II/11/2015 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 26.02.2015 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bieruń wraz z późn. zm.

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

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIERUŃ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy Bieruń - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które są własnością Gminy.
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),
- 4) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (pokoi),
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17.12.1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 53 z późn. zm.),
- 6) minimalnym wynagrodzeniu - należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia określoną na podstawie art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2177 z późn. zm.),
- 7) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1876).

§ 2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bieruń mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale w ramach najmu mieszkalnego,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale w ramach najmu socjalnego,
- 4) lokale o czynszu ustalonym w przetargu,
- 5) pomieszczenia tymczasowe,
- 6) lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.
- 7) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

II. ZASADY NAJMU LOKALI

Gmina Bieruń, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Lokale w ramach najmu mieszkalnego

§ 3.1. Wysokość miesięcznego dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniającą oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bieruń określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 1, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej. W przypadku braku miejsca zamieszkania należy udokumentować fakt bezdomności, który potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

3. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza górnej granicy dochodu określonej w ust. 1 i która spełnia łącznie n/w kryteria:

1) dotychczas zamieszkuje w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego, z wyłączeniem prawa własności zajmowanego lokalu (lub innego lokalu mieszkalnego),

2) w zajmowanym lokalu powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie przekracza 5 m², (dane te powinny być potwierdzone we wniosku przez wynajmującego lub zarządcę - administratora budynku).

4. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w §2 pkt 1, może być zawarta z osobą zamieszkującą w lokalu w ramach najmu socjalnego, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższa niż wysokość dochodu uprawniającą do najmu socjalnego lokalu, lecz nie przekracza wysokości dochodu określonej w ust. 1.

5. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w §2 pkt 1, może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 1, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę wychowawczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości a ostatnim miejscem pobytu przed umieszczenie w domu dziecka, rodzinie zastępczej oraz innej placówce była Gmina Bieruń.

6. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 może być zawarta z osobą oczekującą na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, ujętą na listach, której sytuacja finansowa uległa zmianie, jeżeli wysokość uzyskiwanego dochodu, pomimo zmiany sytuacji finansowej, kwalifikuje ją do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

7. Najemcy lokali stanowiących własność Gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w §2 pkt 1 przysługuje osobom spełniającym kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1, które są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie jednego roku od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie jednego roku od opuszczenia tych placówek.

§ 5. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §2 pkt 1, zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

Lokale zamienne

§ 6.1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem art. 32 ustawy:

1) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,

2) osobom, mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje,

3) osobom, które utraciły lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu zamiennego oraz z osobami, którym uprawnienie do lokalu zamiennego przyznane zostało na mocy decyzji administracyjnej.

Lokale w ramach najmu socjalnego

§ 7.1. Do najmu socjalnego mogą być przeznaczane lokale o obniżonym standardzie.

2. Wysokość miesięcznego dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń określa się jako:

- 1) wysokość nieprzekraczającą 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) wysokość nieprzekraczającą 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą:

- 1) spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 2, która nie posiada żadnego tytułu prawnego do lokalu,
- 2) spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 2, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę wychowawczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a której ostatnim miejscem pobytu przed umieszczeniem w domu dziecka, rodzinie zastępczej oraz innej placówce była Gmina Bieruń,
- 3) oczekującą na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, ujętą na listach, której sytuacja finansowa uległa zmianie, jeżeli wysokość uzyskiwanego dochodu, pomimo zmiany sytuacji finansowej kwalifikuje ją do zawarcia umowy najmu takiego lokalu,
- 4) wobec której sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, spełniającym

kryterium dochodowe określone w §7 ust. 2, które:

- 1) utraciły dotychczas zajmowany lokal socjalny wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletniości, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletniości pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

§ 8. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na okres do dwóch lat. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, po uprzednim złożeniu wymaganych dokumentów przez Najemcę, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 9. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, a jeden z tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sprawa rozpatrywana będzie wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

Lokale o czynszu ustalonym w przetargu

§ 10.1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie §3 mogą być oddane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

2. W przetargu mogą wziąć udział osoby, których dochód na osobę wynosi minimum 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub minimum 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które znajdują się na liście osób oczekującej na najem lokalu.
4. Wyjściowa stawka czynszu do przetargu za 1 m² powierzchni lokalu nie może być niższa niż obowiązująca w gminie stawka za 1 m² wynajmowanej powierzchni nieruchomości.
5. Umowę najmu lokalu mieszkalnego z czynszem ustalonym w przetargu zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

6. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, który został wylicytowany w drodze przetargu, nie będzie podlegać weryfikacji na zasadach określonych w art. 21c ustawy.
7. Wolne lokale mieszkalne oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego, o którym mowa w ust. 1 nie mogą być przedmiotem zamiany.
8. Tryb i zasady postępowania przetargowego oraz warunki najmu zostaną określone w Zarządzeniu Burmistrza.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 11.1. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 25d ustawy.

2. Umowy najmu pomieszczenia zawierane są na okres od 1 miesiąca do 6 miesięcy.

Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę

§ 12.1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni nieprzekraczającej 80 m², które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Umowa najmu lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę może zostać zawarta z osobą spełniającą łącznie n/w kryteria:

- 1) której wysokość miesięcznego dochodu na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub której wysokość miesięcznego dochodu na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) która nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego,
- 3) która nie posiada zobowiązań finansowych wobec Gminy z tytułu najmu lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub odszkodowania.

Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę zapisuje ten fakt we wniosku.
4. Zakres wykonywania prac remontowych lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa umowa o remont lokalu mieszkalnego, która zawarta zostanie pomiędzy przyszłym najemcą a Gminą Bieruń, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. W szczególnie uzasadnionych przypadkach umowa może zostać przedłużona na dłuższy okres.
5. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §2 pkt 6, po zakończonym remoncie, zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.
6. Kaucja może być w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, rozłożona na nie więcej niż 6 rat miesięcznych, bądź termin jej wpłaty może zostać wydłużony do 6 miesięcy po zakończeniu prac remontowych i podpisaniu umowy najmu.

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

§ 13.1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. W miarę posiadanych zasobów mieszkaniowych w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

3. W miarę posiadanych zasobów mieszkaniowych w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku.

III. KAUCJA MIESZKANIOWA

§ 14.1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest wpłacenie kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, jakie przysługiwać będą wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

2. Wysokość kaucji wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Z obowiązku wpłacenia kaucji mieszkaniowej zwolnione są osoby:

1) zawierające umowę najmu socjalnego lokalu,

2) zawierające umowę najmu lokalu zamiennego,

3) wstępujące w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego tj. małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci,

4. Kaucja może być w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, rozłożona na nie więcej niż 6 rat miesięcznych. Podstawą do rozłożenia kaucji na raty jest sytuacja finansowa najemcy - miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie może przekraczać 200% najniższej emerytury obowiązującej w danym roku.

5. Decyzję o rozłożeniu kaucji na raty podejmuje Burmistrz Miasta Bierunia.

6. W przypadku rozłożenia kaucji na raty umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta po wpłacie pierwszej raty.

7. Kaucja podlega zwrotowi i waloryzacji według zasad określonych w art. 6 ust. 3 i 4 ustawy.

IV. TRYB ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW O PRYZDZIAŁ MIESZKANIA

§ 15.1. Wnioski o przydział mieszkania wraz z kompletem niezbędnych dokumentów powinny być składane w kancelarii Urzędu Miejskiego w Bieruniu.

2. Złożone wnioski analizuje i weryfikuje wydział właściwy ds. lokalowych, którzy rozstrzygają o zakwalifikowaniu wnioskodawcy i umieszczeniu na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w §2 pkt 1, 2 i 3.

3. Wnioskodawcy, których wnioski rozpatrzone zostały pozytywnie, umieszczani są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, 2 i 3 w kolejności złożenia wniosku.

4. Wnioskodawcy, o których mowa w §15 ust. 3 zobowiązani są do przedłożenia w Urzędzie Miejskim w Bieruniu aktualizacji do złożonego wniosku o przydział mieszkania.

5. Aktualizację wniosku o przydział mieszkania w ramach najmu, o którym mowa w §2 pkt 1, 2 i 3 należy złożyć w okresie od 1 września do 31 października danego roku kalendarzowego. Wnioskodawca jest uwzględniany na liście osób oczekujących na przydział mieszkania w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia kolejnego roku kalendarzowego.

6. Wnioskodawcy, którzy nie dostarczą wymaganych dokumentów we wskazanym terminie, podlegają skreśleniu z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

7. Listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, o których mowa w §2 pkt 1, 2 i 3, podlegają kontroli społecznej.

8. Listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu sporządza wydział właściwy ds. lokalowych.

§ 16. Decyzja o przydziale mieszkania każdorazowo rozpatrywana jest indywidualnie w oparciu o złożone dokumenty oraz po przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego.

V. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZAMIANY POMIĘDZY NAJEMCAMI LOKALI NALEŻĄCYCH DO TEGO ZASOBU

§ 17.1. Najemcy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i pod warunkiem wyrażenia zgody na zamianę przez Gminę.

2. Na pisemne żądanie najemcy umowa najmu lokalu może być zawarta również w przypadku, gdy w wyniku zamiany mieszkania na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

3. Najemcy ubiegający się o zamianę lokalu zobowiązani są do złożenia stosownego wniosku.

§ 18.1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę wolnego lokalu w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczas zajmowany przez najemcę, po spełnieniu przynajmniej jednego z wymienionych niżej kryteriów:

1) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie,

2) przeprowadza się do równorzędnego lokalu mieszkalnego,

3) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o większym metrażu lub o wyższym standardzie, jeżeli reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal, nie posiada zobowiązań finansowego z tego tytułu a wysokość dochodu gospodarstwa domowego gwarantuje płatność czynszu za najem takiego lokalu,

4) wnioskodawca lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną, jeżeli charakter niepełnosprawności uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu.

5) Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zamiany zajmowanego przez najemcę lokalu mieszkalnego, jeżeli lokal dotychczas zajmowany okaże się niezbędny wynajmującemu do realizacji innych zadań, w tym zadań własnych Gminy.

2. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w §3 ust. 1.

3. Burmistrz Miasta Bierunia na wniosek o zawarcie umowy na czas oznaczony przez osobę, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego i która nie uregulowała tego zadłużenia, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas oznaczony celem jego zamiany. Do zamiany lokali może dojść po rozliczeniu zaległości czynszowych.

VI. ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO JEGO ŚMIERCI

§ 19.1. Z osobami, które do dnia wejścia w życie ustawy zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 §2 Kodeksu cywilnego 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, jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 3 lata, poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,

2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,

3) przestrzegają regulaminu porządku domowego,

2. Z osobami, które po dniu wejścia w życie ustawy zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu lokalu, jeżeli spełniają warunki określone w ust. 1 i kryterium dochodowe określone w §

VII. LOKALE PRZEZNACZONE NA WYKONYWANIE ZADAŃ JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO REALIZOWANYCH NA ZASADACH PRZEWIDZIANYCH W USTAWIE Z DNIA 12 MARCA 2004 R. O POMOCY SPOŁECZNEJ ORAZ USTAWIE Z DNIA 9 CZERWCA 2011 R. O WSPIERANIU RODZINY I PIELCE ZASTĘPCZEJ.

§ 20.1. Lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na:

- 1) mieszkanie chronione wspierane,
- 2) mieszkanie treningowe,
- 3) ośrodek interwencji kryzysowej,

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

- 1) powierzchnia lokalu nie mniejsza niż 80 m²,
- 2) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,
- 3) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu niezbędnego remontu,
- 4) w miarę możliwości brak barier architektonicznych.

4. Za lokale mieszkalne przeznaczone na cele wymienione w ust. 2 nie pobiera się kaucji mieszkaniowej.

VIII. INNE PRZYPADKI ZAWIERANIA UMÓW I PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21.1. Burmistrz Miasta Bierunia na wniosek osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, po spłacie zadłużenia lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w niniejszych zasadach.

2. Burmistrz Miasta Bierunia na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po uregulowaniu w całości zadłużenia w stosunku do Gminy lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy najmu, pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryterium minimum rocznego zamieszkiwania z osobą, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny,
- 2) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 5) regularnego opłacania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§ 22.1. Burmistrz Miasta Bierunia na wniosek osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, po uregulowaniu w całości zadłużenia w stosunku do Gminy Bieruń lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji.

2. Burmistrz Miasta Bierunia na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta z powodu zadłużenia lub innej przyczyny, a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po uregulowaniu w całości zadłużenia w stosunku do Gminy Bieruń lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji, pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryterium minimum rocznego zamieszkiwania z osobą, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny,
- 2) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 5) regularnego opłacania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§ 23. Burmistrz Miasta Bierunia w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w §2 pkt 1 lub 3 z osobami nie mającymi zaspokojonych potrzeb

mieszkaniowych, spełniającymi kryterium dochodowe, które posiadają Kartę Polaka lub Kartę Stałego Pobytu, w stosunku do których istnieją uzasadnione przesłanki, iż zostały narażone na skutki działań wojennych, klęsk żywiołowych lub innych katastrof w wyniku, których utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu pobytu.

§ 24. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi Burmistrz Miasta Bierunia może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą niespełniającą warunków, określoną niniejszą uchwałą.

§ 25. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokali, Burmistrz Miasta Bierunia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową do wydawania opinii w tym zakresie.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały uchylającej aktualnie obowiązującą Uchwałę nr II/11/2015 z dnia 26.02.2015 r. oraz Uchwałę nr VII/4/2018 z dnia 30.05.2018 r. w przedmiotowej sprawie.

Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w Gminie.

Uchwała określa w szczególności:

- 1) Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- 2) Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy na czas oznaczony - umowy najmu socjalnego lokalu, pomieszczenia tymczasowe, lokale zamienne, w tym:
 - wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,
 - warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,
- 3) Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej w tym:
 - procedura ubiegania się o przydział lokalu na najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu,
- 4) Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych, w tym ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 5) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu,
- 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.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń.