

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. ze zmianami) 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 ze zmianami),

Rada Miejska w Toszku

uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek (zwanej dalej gminą) oraz określa tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 r., poz. 1182 ze zmianami);
- 2) **mieszkaniowym zasobie** - należy przez to rozumieć zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 3) **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Toszek;
- 4) **burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Toszka;
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy;
- 6) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2. ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) **pomieszczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2. ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 8) **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy;
- 9) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 11) **lokatorze** - należy przez to rozumieć osoby wymienione w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;
- 12) **właścicielu** - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy;
- 13) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 14) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

15) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późniejszymi zmianami).

§ 2. 1. Gmina, wykorzystując zasób mieszkaniowy, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach oraz zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także przeznacza lokale na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Za wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, gmina zwiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

3. Gmina nie zawiera umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub oznaczony z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.

4. Burmistrz dokonuje kwalifikacji lokali mieszkalnych do wynajmu i przyznaje uprawnienia do wynajmu. Wyjątek stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w placówkach oświatowo - wychowawczych. Stosowne umowy najmu zawierają kierownicy tych placówek na czas trwania stosunku pracy, w oparciu o umowę o pracę w danej placówce.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne przeznaczone są dla osób pozostających w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, które zamieszkują na terenie Gminy Toszek i spełniają następujące warunki:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę (członka gospodarstwa domowego) przypada mniej niż 6 m² powierzchni łącznej pokoi, a także osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 2) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do zamieszkania we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 3) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekraczający:
 - a) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. W odniesieniu do każdej osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych - wysokość dochodu obliczonego na podstawie ust.1 pkt 3 niniejszego paragrafu podwyższa się:

- 1) o 50% wartości najniższej emerytury - w przypadku posiadania orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności;
- 2) o 25% wartości najniższej emerytury - w przypadku posiadania orzeczenia o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.

3. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie, a dane zawarte we wniosku podlegają sprawdzeniu przed zawarciem umowy najmu.

4. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim:

- 1) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, jeśli były mieszkańcami gminy do czasu umieszczenia w placówkach;

- 2) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 ustawy, o ile podstawa wypowiedzenia wynika z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 3) które dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub przeprowadziły remont lokalu we własnym zakresie i na własny koszt, w budynkach będących własnością Gminy, na podstawie zgody właściciela i wymaganych pozwoleń budowlanych;
- 4) które utraciły prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w §4 i nie przekraczają kryterium określonego w niniejszym paragrafie;
- 5) które zajmują lokal bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu oraz związane z nimi koszty sądowe i egzekucyjne;
 - b) mieszkanie utrzymane jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
 - c) nie odnotowano zakłóceń regulaminu porządku domowego.

5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę (członka gospodarstwa domowego) przypada mniej niż 6 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkuje w lokalu, który nie spełnia wymogów lokalu wskazywanego dla osób niepełnosprawnych określonych w §7 uchwały przez wnioskodawcę z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub gdy członek jego gospodarstwa domowego jest osobą z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym, a także w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji.

§ 4.1. Prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom pozostającym w niedostatku na czas oznaczony, nieprzekraczający jednego roku. O najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek mogą ubiegać się osoby:

- 1) pełnoletnie, niebędące właścicielami lub współwłaścicielami innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki wymienione z ustępie 1 muszą być spełnione łącznie, a dane zwarte we wniosku podlegają sprawdzeniu przed zawarciem umowy najmu.

3. Prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego przysługuje także osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

4. Umowa najmu socjalnego lokalu mieszkalnego winna być zawarta na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1 pkt 3, pod warunkiem, że:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal;
- 2) przestrzega zasad regulaminu domowego;

3) utrzymuje lokal w należytym stanie.

5. Najemca lokalu socjalnego w celu przedłużenia umowy najmu zobowiązany jest do przedłożenia Burmistrzowi Toszka, bez dodatkowego wezwania, zaświadczenia o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy wraz z wnioskiem potwierdzonym przez administratora budynku o braku przesłanek określonych w ust. 4.

6. Jeżeli dochód jest wyższy niż uprawniający do najmu socjalnego, Wynajmujący zawiera z Najemcą umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony na warunkach właściwych dla najmu tego rodzaju lokali.

7. Warunków określonych w § 4 ust. 1 nie stosuje się do osób:

1) Pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku:

- a) gdy są bezdomne i przebywają na terenie gminy;
- b) niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania;
- c) ciężkiej, przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania;
- d) gdy występuje alkoholizm lub przemoc w rodzinie potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

8. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która nie spełnia kryterium określonego w § 4 ust. 1 jeżeli utraciła mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, w szczególności katastrofy, pożaru, powodzi, huraganu itp., na czas niezbędny do uzyskania innego lokalu.

§ 5. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek:

- 1) przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji lub do remontu kapitalnego;
- 2) przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na sprzedaż;
- 3) w przypadku uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny.

2. W przypadku, kiedy najemca występuje o najem lokalu zamiennego o metrażu większym, aniżeli dotychczas zajmowany lokal, burmistrz może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na koszt własny najemcy oraz pod warunkiem, że najemca złoży oświadczenie, iż zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot kosztów lub dokonania rozliczenia kosztów z Wynajmującym z tego tytułu.

§ 6. 1. Burmistrz może wyrazić pisemną zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu w całości lub w części przez najemcę albo oddanie przez niego lokalu w używanie osobom trzecim w przypadku udokumentowania przez najemcę:

- 1) pracy najemcy poza miejscem stałego zamieszkania;
- 2) pobytu najemcy w zakładach opieki zdrowotnej przez okres powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS);
- 3) pobytu najemcy w zakładzie karnym przez okres powyżej 6 miesięcy.

2. Umowa w takich sytuacjach może być zawarta na czas określony, nie dłuższy niż 1 rok pod warunkiem braku zaległości w opłatach czynszowych, chyba że osoba biorąca w używanie zaległości te ureguluje przed zawarciem umowy.

3. W zasobie mieszkaniowym gminy istnieje możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony, potwierdzony przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Toszku.

4. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony, mogą także ubiegać się osoby, które są zatrudnione na terenie gminy lub osoby, za których zamieszkiwaniem na terenie gminy przemawia szczególnie interes wspólnoty samorządowej.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności muszą być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać następujące warunki:

- 1) drzwi wejściowe do budynku i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych oraz do mieszkań powinny mieć w świetle ościeżnicy co najmniej: szerokość 0,9 m i wysokość 2 m. W przypadku zastosowania drzwi zewnętrznych dwuskrzydłowych szerokość skrzydła głównego nie może być mniejsza niż 0,9 m;
- 2) brak barier architektonicznych wewnątrz lokalu;
- 3) wysokość progów wynoszącą nie więcej niż 2 cm;
- 4) posiadać przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach min. 1,5 m x 1,5 m;
- 5) powinien być zlokalizowany na parterze budynku, dopuszcza się lokalizację na innych kondygnacjach w przypadku gdy budynek posiada dźwig osobowy.

§ 8. Wysokość czynszu dla lokali może zostać obniżona w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w okresie 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 55% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Toszek, z najemcami których umowa zawarta została na czas nieoznaczony, mogą dokonywać - w oparciu o zgodnie złożone wnioski - zamiany zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ustępie 1, wymaga pisemnej zgody właściciela lokalu.

3. Jeżeli przedmiotem zamiany mieszkania jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel zobowiązany jest do przeniesienia posiadanej własności w formie aktu notarialnego na najemcę.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat, zgoda na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany w całości obciążają przyszłych najemców, którzy zobowiązują się złożyć oświadczenie, iż zrzekają się wszelkich roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

6. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku:

- 1) zaniżenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie domowym najemcy;
- 2) jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal objęty umową najmu socjalnego;
- 3) jeżeli wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uprawnia najemcę do zawarcia umowy najmu socjalnego;
- 4) jeżeli umowa najmu lokalu jest w okresie wypowiedzenia.

§ 10. 1. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek, mogą ubiegać się o zamianę mieszkania na inny lokal mieszkalny, który został zwolniony i jest w dyspozycji Wynajmującego, wyłącznie w przypadku:

- 1) choroby, inwalidztwa lub wyjątkowej sytuacji rodzinnej;
- 2) zamiany na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.

2. Warunkiem zawarcia umowy na zamieniony lokal jest zdanie uprzednio zajmowanego lokalu Wynajmującemu w stanie nadającym się do zamieszkania.

3. W przypadku, gdy zdany lokal nie nadaje się do zamieszkania, kosztami remontu zostaje obciążona osoba zdająca lokal.

4. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, do wniosku o zamianę mieszkania najemca winien załączyć stosowane orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

5. Gmina może zaproponować najemcy przez wypowiedzeniem umowy najmu zamianę lokalu mieszkalnego na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie opłaca na bieżąco czynszu najmu oraz opłat związanych z dotychczas zajmowanym lokalem.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu każdorazowo poprzedza złożenie wniosku mieszkaniowego wypełnionego i potwierdzonego przez wyszczególnione w nim jednostki wraz z oświadczeniem wnioskodawcy o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 1781 ze zmianami) oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów. Formularz wniosku stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 oraz z 2018 r. poz. 756).

3. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Kompletne i prawidłowo wypełnione wnioski są rozpatrywane w terminach do 30 czerwca i do 31 grudnia każdego roku.

5. Burmistrz odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu.

6. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu, następuje w formie list przydziału mieszkań:

- 1) listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednie kryteria określone w §3;
- 2) listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednie kryteria określone §4.

7. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy sporządza burmistrz w sposób jawny przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej i podaje do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim. Listy winny być aktualizowane nie rzadziej niż raz na 6 miesięcy.

8. Listy osób zakwalifikowanych zawierają dane: liczby porządkowe oraz imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

9. Listy zatwierdza burmistrz po uprzednim zaopiniowaniu ich przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

10. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni) do struktury rodziny wnioskodawcy.

11. Zawarcie umowy najmu z umieszczonymi na listach osobami spełniającymi kryteria, o których mowa w §3 ust. 1 oraz §4 ust. 1, może nastąpić z pominięciem kolejności, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

12. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu określone niniejszą uchwałą muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu.

13. Osoby ujęte na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zobowiązane są aktualizować złożony wniosek o najem raz na 6 miesięcy, o ile dane w nich zawarte zmieniły się i mają wpływ na rozpatrzenie wniosku.

14. Po zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu gminy podlegają weryfikacji nie częściej niż co 3 lata.

15. Domniemywa się, że osoby, które odmówiły zawarcia umowy najmu wskazanego przez gminę lokalu, posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w inny sposób.

§ 12. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez burmistrza zarządzeniem, ustalającym jej skład i sposób działania.

Rozdział 5.

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. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgon najemcy, Wynajmujący przyznaje prawo najmu lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c., a pozostają w lokalu, i które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 10 lat, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub do chwili jego śmierci. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane poprzez potwierdzenie zarządcy lokalu;
- 2) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) wносиły w okresie zamieszkiwania opłaty z tytułu użytkowania lokalu;
- 5) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszych zasadach.

2. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osoby, o których mowa ust. 1, przekracza o 20% powierzchnię 10 metrów kwadratowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego lub 20 metrów kwadratowych w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, Gmina ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami, wskazując inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

3. Osoba pozostająca w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, która nie spełnia warunków określonych w ust. 1, zobowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go gminie w terminie do 3 miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział 6.

Zasady oddawania w najem lokali zakwalifikowanych do remontu na koszt najemcy

§ 14. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą zostać oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z zarządcą zasobu mieszkaniowego, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Zarządca zasobu mieszkaniowego przekazuje burmistrzowi wykaz lokali mieszkalnych, które wymagają przeprowadzenia remontu i mogą być przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Wraz ze zgłoszeniem zarządca przekazuje kartę stanu technicznego zawierającą planowany zakres i koszt remontu oraz wykaz wyposażenia technicznego do uzupełnienia w ramach remontu.

3. O przeznaczeniu lokali do remontu na koszt własny przyszłego najemcy decyduje burmistrz, który podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do remontu lub innych pomieszczeń przeznaczonych do adaptacji, określając: adres lokalu lub pomieszczenia, jego powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokalu lub pomieszczenia i termin składania ofert.

4. O lokal do remontu mogą w pierwszej kolejności ubiegać się osoby zamieszkałe na terenie gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się na liście osób oczekujących na przyznanie lokalu albo posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy, ale chcą dobrowolnie zamienić go na inny lokal mieszkalny, zakwalifikowany do remontu.

5. Złożone oferty osób chętnych do przeprowadzenia remontu lokalu winny być zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

6. Zarządca zasobu mieszkaniowego zawiera z zakwalifikowanym wnioskodawcą umowę o wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt. Umowa zawierana jest na czas określony, nie dłuższy niż 3 miesiące.

7. W przypadku konieczności wykonania dodatkowych prac, nieprzewidzianych przez zarządcę i nie ujętych w karcie stanu technicznego, strony mogą przedłużyć czas wykonania remontu nie dłużej jednak niż o 3 następne miesiące. W przypadku zdarzeń losowych uniemożliwiających wnioskodawcy dotrzymanie terminu wykonania remontu, zarządca może przedłużyć termin wykonania remontu o kolejne 3 miesiące. Każdorazowe przedłużenie terminu remontu musi być zaakceptowane przez burmistrza.

8. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, przyznanego jako lokal do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, nastąpi po zakończeniu remontu i dokonaniu odbioru technicznego lokalu z udziałem zarządcy zasobu mieszkaniowego.

9. W przypadku niedotrzymania terminu wykonania remontu z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy, za dysponowanie lokalem będzie naliczana opłata równoważna czynszowi.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze licytacji.

Rozdział 8.

Kaucja

§ 16. 1. Zawarcie umowy najmu (z wyłączeniem umowy najmu socjalnego lokalu i zamiennego oraz zawieranej w związku ze zamianą lokalu), uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja winna stanowić 6-krotny miesięczny czynsz za dany lokal, obliczony według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z ulg przez rozłożenie jej na raty miesięczne płatne w ciągu roku.

4. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, podejmuje decyzję w sprawie, o której mowa w ustępie 3.

5. Od wpłacenia kaucji zwalnia się osoby:

- 1) które dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 3) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej.

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 r., poz. 1182 ze zmianami) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Toszku Nr XVIII/189/2012 z dnia 28 marca 2012 r., Nr VII/33/2015 z dnia 31 marca 2015 r., Nr X/57/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r., Nr XXIX/196/2016 z dnia 22 grudnia 2016 r., Nr XL/332/2017 z dnia 4 grudnia 2017 r., Nr III/16/2018 r. z dnia 20 grudnia 2018 r..

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

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

Imię i nazwisko
Adres
Telefon.....

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 2021 r.

**Burmistrz Toszka
ul. Bolesława Chrobrego 2
44-180 Toszek**

WNIOSEK

- o wynajem lokalu mieszkalnego
 - o wynajem lokalu mieszkalnego do remontu na koszt najemcy
 - o wynajem lokalu socjalnego*/ przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego*
 - o uzyskanie tytułu prawnego po zgonie najemcy
 - o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego
 - o zamianę lokalu z Wynajmującym
- /* - niepotrzebne skreślić/*

WYPEŁNIA WNIOSKODAWCA

I. WYKAZ OSÓB ZGŁOSZONYCH DO WSPÓLNEGO ZAMIESZKIWANIA

Lp.	Nazwisko i imię	Rok urodzenia	Stosunek do wnioskodawcy	Data zameldowania na pobyt stały	Dochód**
			wnioskodawca		

** - dotyczy osób ubiegających się o wynajem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego.
Podać średni dochód miesięczny z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku

Średni dochód miesięczny w tym na 1 członka gospodarstwa domowego
/Wypełnia Urząd na podstawie dołączonych zaświadczeń/

Czy wnioskodawca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania są właścicielem (współwłaścicielem): ,

- domu jednorodzinnego TAK/ NIE *
- mieszkania TAK/ NIE *

/ - niepotrzebne skreślić*

II. UZASADNIENIE WNIOSKU:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

....., dnia
Miejscowość, data

.....
(czytelny podpis wnioskodawcy)

WYPEŁNIA WŁAŚCICIEL/ZARZADCA AKTUALNIE ZAJMOWANEGO LOKALU

III. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW ZAMIESZKIWANIA WNIOSKODAWCY:

1. Adres lokalu
2. Charakter zamieszkiwania wnioskodawcy
3. Najemca/właściciel
- (podać imię, nazwisko, tytuł prawny do lokalu oraz pokrewieństwo)*
4. Liczba osób zamieszkujących w lokalu
5. Powierzchnia użytkowa lokalum² łączna powierzchnia pokoi. m² lokal składa się z
pokoi o powierzchni każdego pokoju: 1.m² , 2.....m² , 3.....m², 4.....m² oraz kuchnim²,
łazienki.....m², WC.....m², pp.....m², inne
6. Mieszkanie jest zajmowane:* samodzielnie/wspólnie
7. Mieszkanie wyposażone jest:* w urządzenia wodno- kanalizacyjne/ instalacje gazową/ co /piece/
8. Położone jest na:* parterze,piętrze

IV. INFORMACJA O STANIE KONTA OPŁAT CZYNSZOWYCH

1. Wnioskodawca nie zalega z opłatami *
2. Wnioskodawca zalega z opłatami w wysokości.....zł na dzień*

.....
Podpis osoby dokonującej potwierdzenia
(Zarządca lub właściciel)

V. INFORMACJE DOTYCZĄCE WNIOSKODAWCY UBIEGAJĄCEGO SIĘ O PRZYWRÓCENIE TYTUŁU PRAWNEGO DO ZAJMOWANEGO LOKALU**

*(** Wypełnia Właściciel/ Zarządca aktualnie zajmowanego lokalu tylko w przypadku wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego).*

1. Wnioskodawca spłacił zaległość z tytułu czynszu wraz z odsetkami TAK/NIE*,
2. Wnioskodawca spłacił zaległość z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami, TAK/ NIE*,
3. Wnioskodawca nie posiada zaległości w opłatach za wodę i kanalizację oraz wywóz nieczystości stałych, TAK/NIE* ,
4. Wnioskodawca reguluje bieżące płatności od minimum trzech miesięcy, TAK/NIE*
5. Wnioskodawca przestrzega zasad regulaminu porządku domowego, TAK/NIE*
6. Wnioskodawca utrzymuje lokal w należytym stanie, TAK/NIE*

.....
Podpis osoby dokonującej potwierdzenia

* *niepotrzebne skreślić*

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że dane zawarte w niniejszym wniosku są zgodne z prawdą. Jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.

....., dnia.....
Miejscowość, data

.....
(czytelny podpis wnioskodawcy)

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Toszku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów nowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, wchodzących w życie od dnia 21 kwietnia 2019r.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się opóźnienie niniejszej uchwały za zasadne.