

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.), Rada Miejska Bielawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje, na warunkach określonych w uchwale, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa wchodzi lokale mieszkalne służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz tymczasowe pomieszczenia stanowiące własność Gminy Bielawa, komunalnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy Bielawa, z wyjątkiem Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bielawa;
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Bielawa;
- 4) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ciało doradcze i opiniodawcze powołane przez Burmistrza Miasta Bielawa;
- 5) zarządzającym mieszkaniowym zasobem gminy – rozumie się przez to podmiot, z którym Gmina Bielawa zawarła umowę na zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa;
- 6) dochodzie – rozumie się przez to średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,
- 7) najniższej emeryturze – rozumie się przez to kwotę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) usamodzielnionych wychowankach – rozumie się przez to 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;
- 9) wymaganym wniosku – rozumie się przez to wniosek określony zarządzeniem Burmistrza wraz z załącznikami;
- 10) karcie oceny wniosku – rozumie się przez to dokument sporządzony przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy określony zarządzeniem Burmistrza.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Najem lokali na czas nieoznaczony, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bielawa, może nastąpić na rzecz osób, które w okresie pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wymaganego wniosku udokumentują, że średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosił:

- 1) nie mniej niż 100% i nie przekraczał 350% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) nie mniej niż 75% i nie przekraczał 210% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, może nastąpić po wcześniejszym zawarciu umowy z osobami, które w okresie pełnych sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wymaganego wniosku udokumentują, że średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosił:

- 1) nie mniej niż 350% i nie przekraczał 700% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) nie mniej niż 210% i nie przekraczał 420% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

3. Za osoby spełniające warunki do oddania lokalu w najem na czas nieoznaczony uznaje się najemców lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, których aktualna sytuacja materialna odpowiada dochodom określonym w § 3 ust 1 uchwały.

§ 4. 1. W przypadku najemców osiągających dochody niższe niż wskazane w § 3 ust. 1 wynajmujący może zastosować obniżkę czynszu.

2. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.

§ 5. 1. Kaucji zabezpieczającej oprócz zwolnień ustawowych nie pobiera się od osób:

- 1) o których mowa w § 3 ust. 3 uchwały;
- 2) o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 2, 3, 5, 6, 7 i 8 uchwały;
- 3) dokonujących wzajemnej zamiany lokali na podstawie § 14 ust.1 uchwały, jeżeli przed dokonaniem zamiany nie były zobowiązane do wniesienia kaucji;
- 4) którym przywracany jest tytuł prawny do lokalu, jeżeli przed utratą tytułu prawnego nie były zobowiązane do wniesienia kaucji;
- 5) które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego;
- 6) które uzyskały prawo najmu lokalu w wyniku zmiany głównego najemcy, z którym stale zamieszkiwały przez okres nie krótszy niż pięć lat;
- 7) które uzyskały prawo najmu lokalu w wyniku dokonanego na wspólny wniosek najemców podziału wynajmowanego lokalu lub połączenia wynajmowanych lokali.

§ 6. 1. Wynajmujący w uzasadnionych przypadkach, może na wniosek najemcy wyrazić zgodę na podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części.

2. Zgodę na podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wynajmujący wyraża w szczególności, gdy najemca czasowo opuszcza najmowany lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) nieobecności powodowanej długotrwałym leczeniem;
- 4) odbywania służby wojskowej;

5) odbywania kary pozbawienia wolności.

3. Wynajmujący nie wyraża zgody na podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części, jeżeli wobec najemcy lokalu prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie umowy najmu albo jeśli wskutek podnajmu powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego podnajemcy lub biorącego do używania, byłaby mniejsza niż 8,00 m².

4. Podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

§ 7. Za osoby, którym mogą być oddane w najem lokale przeznaczone do najmu socjalnego, oprócz osób posiadających prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z mocy wyroku sądu, uznaje się osoby, które:

1. nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu, a ponadto;

2. w okresie pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wymaganego wniosku udokumentują, że średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego:

a) nie przekraczał 100% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) nie przekraczał 75% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 8. Warunki określone w § 7 pkt 1 uchwały muszą być spełnione łącznie przez wszystkie osoby zgłoszone przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania.

§ 9. 1. Jeżeli w umowie najmu socjalnego lokalu łączna powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego przekracza 10,00m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, a w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego 5,00m² tej powierzchni oraz nadal zachodzą przesłanki do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący powinien wskazać najemcy inny lokal spełniający ustawowe wymogi.

2. Nieprzyjęcie propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego innego lokalu stanowi podstawę do wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 10. 1. Pomieszczenie tymczasowe udostępniane może być wielu osobom tej samej płci również niespokrewnionym z zachowaniem powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5,00 m² dla jednej osoby.

2. Osoby korzystające z pomieszczeń tymczasowych zobowiązane są do regulowania należności za pobór energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzanie ścieków oraz odbiór odpadów komunalnych z gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Kryteria kwalifikujące uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkania

§ 11. 1. Kryteriami kwalifikującymi uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkania są szczególne sytuacje wynikające z:

1) udokumentowanej - orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności - niepełnosprawności narządu ruchu członka gospodarstwa domowego skutkującej niemożnością swobodnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji;

2) przypadającej na członka gospodarstwa domowego powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej poniżej 8,00 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 15,00 m² tej powierzchni;

2. Poprawa warunków zamieszkania może nastąpić 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 15,00 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego większą niż 30,00 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.

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

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

- 1) zostały pozbawione lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidywanych zdarzeń losowych,
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbioru,
- 3) ubiegają się wspólnie z osobą zaliczaną do znacznego stopnia niepełnosprawności.

2. Ponadto pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje:

- 1) byłemu najemcy lokalu, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu uiszczającemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, w przypadku gdy ustaną przesłanki określone w ustawie uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu oraz po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec wynajmującego;
- 2) najemcy lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie wolnego pomieszczenia niemieszkalnego zaadaptowanego na cele mieszkalne na własny koszt najemcy;
- 3) osobom, o których mowa w § 22 ust.1 uchwały;
- 4) osobom, którym przysługuje ustawowe prawo do lokalu zamiennego;
- 5) osobom, które zamierzają wymienić lokal na mniejszy, których zobowiązanie wobec wynajmującego nie przekracza trzech miesięcznych okresów płatności i które przekażą lokal wynajmującemu zgodnie z art. 6e ustawy;
- 6) osobom, wskazanym przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy do zawarcia umowy najmu lokalu, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalu na własny koszt;
- 7) osobom, wskazanym przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy do zawarcia umowy o adaptację, które zadeklarowały wykonanie na własny koszt adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne;
- 8) osobom, które samodzielnie wskazały pomieszczenie niemieszkalne do adaptacji na cele mieszkalne do wykonania własnym staraniem i na własny koszt w oparciu o zawartą umowę o adaptację,
- 9) osobom, które znajdują się na kolejnej pozycji na liście wnioskodawców, którym wskazano do najmu dany lokal mieszkalny.

3. Dokonując wyboru wnioskodawców wskazanych do najmu lokali zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy stosuje zasadę, że:

- 1) w przypadku jednoosobowych gospodarstw domowych pierwszeństwo służy usamodzielnionym wychowankom, którzy nie ukończyli 21 roku życia,
- 2) w przypadku wieloosobowych gospodarstw domowych z taką samą ilością wskazanych osób pierwszeństwo służy wnioskodawcom, którzy w dotychczasowym miejscu zamieszkania wykazali najmniejszą powierzchnią użytkową lokalu przypadającą na osobę.

§ 13. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu oraz, których aktualna sytuacja materialna odpowiada dochodom określonym w § 3 ust. 1 uchwały.

Rozdział 5. Zamiany lokali

§ 14. 1. Dokonywanie zamian lokali pomiędzy najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, a osobami będącymi właścicielami lokali albo zajmującymi lokale w innych zasobach może następować za zgodą zarządzających tymi zasobami.

2. Dokonywanie zamiany lokali nie może być sprzeczne z przepisami niniejszej uchwały.

3. Odmowa dokonania zamiany lokali nie może dotyczyć przypadków powstałych z konieczności zmiany miejsca zamieszkania z uwagi na zatrudnienie.

4. Odmowa dokonania zamiany lokali dotyczy przypadków gdy:

- 1) wskutek zamiany, najemca lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa uzyskałby lokal o powierzchni użytkowej mniejszej niż 8,00 m² na członka gospodarstwa domowego;
- 2) występują zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu.

5. W przypadku gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchnię, o których mowa w art. 21 ust. 4a ustawy, dopuszczalna jest zamiana na lokal mniejszy spełniający wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania lokali wydzielonych z mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonych do najmu na czas trwania stosunku pracy

§ 15. 1. Prowadzenie spraw związanych z zawieraniem umów najmu lokali w imieniu Gminy Bielawa, powierza się jednostkom organizacyjnym gminy posiadającym w trwałym zarządzie budynki, w których znajdują się lokale.

2. Umowy najmu mogą być zawierane z osobami, których zatrudnienie wynika z realizacji zadań Gminy Bielawa, a które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu w Bielawie.

3. Ustalanie warunków najmu i zawieranie umów najmu wymaga zgody Burmistrza.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokali, lokali zamiennych, zamianę lokali, najem socjalny lokali, adaptację pomieszczeń niemieszkalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu mieszkalnego, lokali zamiennych, najmu socjalnego lokalu, o zamianę lokali lub zawarcie umowy dotyczącej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, zobowiązane są do złożenia wymaganego wniosku.

2. Wnioski dotyczące wydzielonych z mieszkaniowego zasobu gminy lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy przyjmuje, rozpatruje i realizuje jednostka organizacyjna gminy posiadająca w trwałym zarządzie budynki, w których znajdują się te lokale.

3. Wnioski dotyczące spraw i lokali nie wymienionych w § 16 ust. 2 uchwały przyjmuje, rozpatruje i realizuje zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Osoby ubiegające się o najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokalu oraz o zawarcie umów o adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, o których mowa w § 18 ust.1 uchwały powinny w terminie 7 dni roboczych po upływie terminu, o którym mowa w § 18 ust.1 uchwały, złożyć w siedzibie zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy wymagany wniosek wraz z niezbędnymi dokumentami umożliwiającymi spełnienie warunków i kryteriów określonych uchwałą.

5. Niezłożenie wymaganego wniosku w określonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

6. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie wymaganego wniosku niezawierającego wszystkich informacji wynikających z wniosku oraz niezbędnych dokumentów umożliwiających stwierdzenie spełnienia warunków i kryteriów określonych uchwałą, wnioskodawca zostanie wezwany do uzupełnienia wniosku w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania.

§ 17. 1. Kontrolę społeczną w zakresie przestrzegania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali mieszkalnych i najmem socjalnym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa, z wyłączeniem wydzielonych lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Burmistrz powołuje i odwołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Tryb pracy oraz zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej wprowadzony zarządzeniem Burmistrza.

4. Wnioskodawcy zakwalifikowani do najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali uprawnieni są do uczestniczenia w posiedzeniach Społecznej Komisji Mieszkaniowej w trakcie omawiania spraw dotyczących przedmiotu najmu wynikającego ze złożonego przez wnioskodawcę wymaganego wniosku.

§ 18. 1. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy sporządza i podaje do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie informacji w swojej siedzibie oraz na stronie internetowej, wykazy:

- 1) wolnych lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego;
- 2) wolnych lokali i pomieszczeń niemieszkalnych wytypowanych do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy.

2. Ustala się następujący tryb postępowania przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali oraz o zawarcie umów o adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne:

- 1) analizowanie wniosków z uwzględnieniem przepisów wynikających z § 3 i § 7 uchwały celem sporządzenia wykazu wnioskodawców zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali;
- 2) dokonywanie wyboru wnioskodawców do najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali oraz zawarcia umów o adaptację pomieszczeń niemieszkalnych spośród wnioskodawców zakwalifikowanych do najmu, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt 1 uchwały. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy dokonując wyboru kieruje się zasadami racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i w szczególności uwzględnia:
 - a) powierzchnię danego lokalu, jego położenie na kondygnacji budynku,
 - b) ilość osób w gospodarstwie domowym, wiek i ewentualne uwarunkowania zdrowotne lub społeczne członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
 - c) uciążliwości powodowane przez wnioskodawcę bądź członków jego gospodarstwa domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania,
 - d) zadłużenie w opłatach za korzystanie z mieszkania w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy.
- 3) przedkładanie przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy na posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej wykazów wnioskodawców niezakwalifikowanych i zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych oraz najmu socjalnego lokali oraz wykazu wnioskodawców wskazanych do najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali;
- 4) karty oceny wniosku sporządzane przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy będące podstawą sporządzania wykazów, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt 3 uchwały, przedkładane są na posiedzeniach Społecznej Komisji Mieszkaniowej i podlegają analizie celem zajęcia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową stanowiska w zakresie przestrzegania postanowień ustawy i uchwały;
- 5) zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy najpóźniej w następnym dniu roboczym po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zamieszcza na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie oraz na stronie internetowej informację - z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych, o osobach, którym wskazano do najmu lokale mieszkalne i lokale przeznaczone do najmu socjalnego;
- 6) przedkładanie Burmistrzowi, przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy informacji o stanowisku Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Ustala się następujące kryteria do stosowania przy dokonywaniu wyboru wnioskodawców do najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali oraz do zawarcia umów o adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne:

- 1) lokale położone na parterze lub I piętrze budynku podlegają w pierwszej kolejności wynajęciu wnioskodawcom, którzy w swoim gospodarstwie domowym wykazują osoby powyżej wieku emerytalnego albo osoby, o których mowa w § 11 ust.1 pkt 1 uchwały;
- 2) powierzchnia użytkowa wskazanego do najmu lokalu osobie stanowiącej jednoosobowe gospodarstwo domowe nie może przekraczać 30,00 m², a w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego nie może przekraczać 20,00 m² na osobę. Kryterium to nie jest stosowane w przypadku zawierania umów o adaptację pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne;
- 3) udokumentowana przez zarządcę budynku uciążliwość powodowana przez wnioskodawcę lub członków jego gospodarstwa domowego albo potwierdzone zadłużenie przekraczające trzy okresy płatności w opłatach za korzystanie z lokalu w dotychczasowym miejscu zamieszkania skutkuje odmową realizacji wniosku.

§ 19. Uzyskanie stanowiska Społecznej Komisji Mieszkaniowej wymagane jest w sprawach dotyczących zawierania umów:

- 1) z osobami o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 6 uchwały;
- 2) najmu socjalnego lokali, z wyjątkiem umów zawieranych na kolejne roczne okresy, jeśli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy,
- 3) z osobami wskazanymi do najmu, które zobligowane są do wpłaty kaucji.

§ 20. 1. Odwołania od rozstrzygnięć zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy związanych ze wskazaniem do najmu lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego rozpatruje Burmistrz.

2. Termin składania do Burmistrza odwołań dotyczących wskazań do najmu lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego wynosi 7 dni od dnia, w którym zamieszczono informację, o której mowa w § 18 ust. 2 pkt 5 uchwały, dotyczącą określonego lokalu.

3. Wydawanie przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy skierowań i zawieranie umów najmu może nastąpić po 14 dniu od dnia zamieszczenia informacji, o której mowa w § 18 ust.2 pkt 5 uchwały.

4. Po 14 dniu od dnia zamieszczenia informacji, o której mowa w § 18 ust. 2 pkt 5 uchwały, zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy dokonuje zwrotu złożonych wniosków wraz z załączonymi dokumentami wnioskodawcom, których wnioski nie zostały zrealizowane. Wnioskodawcy otrzymują od zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy pisemną informację o powodach niezrealizowania złożonego wniosku.

5. Termin składania do Burmistrza odwołań dotyczących najmu lokali zamiennych wynosi 7 dni od dnia otrzymania skierowania od zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 21. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy na bieżąco informuje Burmistrza o zaistniałych zmianach wynikających z zawieranych umów lub dokonanych zmian umów najmu lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali oraz wyrażonych zgodach na podnajem lokali.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 22. 1. Za osoby spełniające warunki do oddania lokalu w najem na czas nieoznaczony uznaje się osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej pięciu lat.

2. W przypadku krótszego okresu zamieszkania, o którym mowa w ust.1, osoby te mają obowiązek opróżnienia i wydania lokalu w terminie 60 dni od wezwania.

Rozdział 9.

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

§ 23. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 10.
Zasady przeznaczania lokali do wynajmowania na mieszkania chronione

§ 24. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę.

2. Mieszkania chronione będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na czas oznaczony.

Rozdział 11.
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m²

§ 25. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m² podlegają wynajęciu wieloosobowym gospodarstwom domowym zgodnie z zasadami wynikającymi z uchwały.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielawa.

§ 27. 1. Traci moc uchwała Nr V/60/11 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 72 poz. 1086 z późn. zm).

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

UZASADNIENIE

W związku z nowelizacją Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz.1182 ze zm.) zaistniała konieczność dostosowania obowiązujących aktów w zakresie objętym ustawą. Wprowadzono m.in. warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczenia lokali do wynajmowania na mieszkania chronione, uregulowano kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu, ujednocicone zostały kryteria podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części, dostawano kryteria dotyczące zawarcia umowy najmu socjalnego w oparciu o nowelizację ustawy.

W związku z powyższym uchyla się Uchwałę Nr V/60/11 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 72 poz. 1086 z późn. zm).

Kierownik
Referatu Gospodarki Mieniem

Krystyna Szczęwska-Kościuk