

Projekt

z dnia 14 września 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM**

z dnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski

Na podstawie 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 2020r. poz. 611) oraz w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXII/170/2008 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski oraz uchwała Nr XXV/192/2008 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 września 2008r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Opracował:
Wydz. GK

Przedkłada:
Burmistrz Lewina Brzeskiego

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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 z późn zm.;
- 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Lewin Brzeski;
- 3) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć: prawo własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 4) **osobach zamieszkujących na terenie gminy** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe (osoby, których interesy życiowe koncentrują się na terenie gminy Lewin Brzeski);
- 5) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie gminy składającą pisemny wniosek o wynajem lokalu;
- 6) **dochodzie** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych uzyskany przez wnioskodawcę i osób prowadzących gospodarstwo domowe zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 7) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury podanej obwieszczeniem przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 10) **Spółecznej Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć społeczny zespół doradczy i opiniodawczy Burmistrza Lewina Brzeskiego do spraw mieszkaniowych, który sprawuje kontrolę trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Lewin Brzeski;
- 11) **wyjatkowo trudna sytuacja zdrowotna, rodzinna lub społeczna** – należy przez to rozumieć ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania lub brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu stwierdzony na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 12) **osobie opuszczającej placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą** – należy przez to rozumieć osobę, która w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku opuściła placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą znajdującą się na terenie Gminy oraz osobę, która w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku opuściła placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w tych placówkach była Gmina, pod warunkiem potwierdzenia przez odpowiedniego kierownika powiatowego centrum pomocy rodzinie, że osoby te opuszczają daną placówkę.

- 13) **lista mieszkaniowa** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony nie może przekraczać 125% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 175% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu nie może przekraczać 75% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 20% w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury.

4. Obniżka, o której mowa w ust. 3 nie dotyczy osób, które:

- 1) nabyły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) wystąpiły z wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu umowy najmu socjalnego lokalu

§ 3. Lokale mieszkalne

1. Gmina Lewin Brzeski wynajmuje lokale mieszkalne wnioskodawcom, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są osobami zamieszkującymi na terenie Gminy Lewin Brzeski;
- 2) są osobami spełniającymi kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 1;
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3) rozumie się osoby, które w szczególności spełniają, jeden z warunków:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) **opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;**
- 4) pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 5) są osobami bezdomnymi;
- 6) **osób posiadających innego rodzaju tytuł prawny do lokalu, który wygaś.**

3. Warunek określony w ust. 1 pkt 2) nie dotyczy osób, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego;
- 2) wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego;

3) opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje z osobą znajdującą się na liście mieszkaniowej w miarę posiadania przez Gminę Lewin Brzeski lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu.

5. Pomimo przyznania lokalu mieszkalnego odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli z analizy wniosku lub w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustalone zostanie, że występują rażące dysproporcje między dochodami wykazanymi we wniosku a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy.

§ 4. Najem socjalny lokalu

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrz Lewina Brzeskiego wydziela lokale oddawane w najem socjalny na okres 2 lat, z wyjątkiem określonym w ust. 2.

2. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do najmu socjalnego, wskazywane są do najmu socjalnego lokale na okres 1 roku.

3. Lokale oddawane w najem socjalny są wynajmowane osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są osobami zamieszkującymi na terenie gminy Lewin Brzeski;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) są osobami spełniającymi kryteria dochodowe określone w §2 ust. 2.

4. Lokale oddawane w najem socjalny wynajmowane są w kolejności uwzględniającej zasadę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

1) osobie opuszczającej placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;

2) są osobami bezdomnymi i zostały objęte prowadzonym we współpracy z jednostką organizacyjną pomocy społecznej indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, pod warunkiem, iż osoby te miały ostatnie miejsce zamieszkania na terenie Gminy Lewin Brzeski;

3) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na:

- a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
- b) ciężką przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
- c) istniejącą udokumentowaną przemocą lub inną dysfunkcją w rodzinie,
- d) tworzą rodziny wielodzietne,
- e) są osobami powyżej 70 roku życia.

5. Lokale oddawane w najem socjalny są osobom wymienionym w ust. 4 pkt 1) bez względu na wysokość dochodu.

6. Wskazanie zasiedlenia lokalu socjalnego następuje w miarę posiadania przez Gminę Lewin Brzeski lokali socjalnych, przeznaczonych do najmu.

7. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością przedłużenia na kolejny czas oznaczony.

8. Jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu odmawia się zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub możliwości jego przedłużenia.

9. Realizacja listy osób oczekujących na najem socjalny lokalu polega na złożeniu wnioskodawcy trzech propozycji najmu.

10. Nieprzyjęcie przez osoby umieszczone na liście socjalnej żadnej z trzech propozycji lokali lub rezygnacja z listy skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu.

11. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje po dostarczeniu do Urzędu Miejskiego w Lewinie Brzeskim prawomocnego wyroku, w miarę posiadania lokali, uwzględniając zasadę racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy Lewin Brzeski.

12. W przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego wzrósł ponad wysokość określoną § 2 ust. 2, na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, Gmina Lewin Brzeski może zaproponować zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu.

13. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego najemcy, któremu oddano w najem socjalny lokal z zasobów mieszkaniowych gminy nie przekracza progów określonych w § 2 ust. 2, na wniosek lub z urzędu Gmina Lewin Brzeski może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal o powierzchni odpowiedniej dla jego gospodarstwa domowego o niższych kosztach utrzymania.

14. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 12 i 13 może nastąpić w trakcie trwania umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 5. Pomieszczenia tymczasowe

1. Z mieszkaniowego zasobu Burmistrz Lewina Brzeskiego wydziela w drodze zarządzenia lokale z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia gmina może zawrzeć z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

3. Warunkiem rozpoznania wniosku jest przynależność osoby, wobec której wszczęto egzekucję do wspólnoty samorządowej Gminy Lewin Brzeski oraz lokalizacja lokalu, którego opróżnienia dotyczy wyrok eksmisyjny.

4. Podstawą do podpisania umowy stanowi wskazanie Burmistrza Lewina Brzeskiego pomieszczenia tymczasowego.

5. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

6. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.

7. Dla pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

§ 6. Pierwszeństwo najmu lokali

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu albo lokalu do remontu przysługuje osobom, które:

- 1) **opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;**
- 2) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - b) ciężką przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemocą lub inną dysfunkcją w rodzinie,
 - d) tworzą rodziny wielodzietne,
 - e) są osobami powyżej 70 roku życia.
- 3) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z jednostką organizacyjną pomocy społecznej indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, pod warunkiem, iż osoby te miały ostatnie miejsce zamieszkania na terenie Gminy Lewin Brzeski;
- 4) utraciły tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, określony innymi przepisami niż wynikającymi z ustawy.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu jest rozpatrywane na wniosek Wnioskodawcy. Podstawą rozpatrzenia wniosku jest umieszczenie stosownego zastrzeżenia przez Wnioskodawcę we wniosku i potwierdzenia/uzasadnienia występujących okoliczności do wskazania lokalu w pierwszej kolejności.

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.

§ 7. Lokale zamienne

1. Gmina Lewin Brzeski zawiera umowy najmu lokali zamiennych w przypadku:

- 1) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu;
- 3) rozbiórki budynku;
- 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
- 6) konieczności opróżnienia budynku, którego gmina jest wyłącznym właścicielem ze względu na planowane lub realizowane inwestycje;
- 7) lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, jeżeli nabywca odmówił z przysługującego mu prawa do pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu;
- 8) w budynkach, w których wszystkie lokale mieszkalne zostały przeznaczone do najmu socjalnego.

2. Celem zapewnienia możliwości wynajmu lokali zamiennych dopuszcza się możliwość utrzymania rezerwy lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lewin Brzeski.

§ 8. Zamiana lokali

1. Za pisemną zgodą wynajmującego lub właściciela lokalu, najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Lewin Brzeski mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali z osobami posiadającymi inny tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach lub stanowiących przedmiot odrębnej własności.

2. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wymaga przeniesienia własności na koszt osób zamieniających się między sobą.

3. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie zaległych należności z tytułu najmu wobec gminy z wyjątkiem przypadku określonego w pkt. 4 i 5.

4. Gmina może zaproponować najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni mieszkalnej przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe zamianę na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni użytkowej.

5. Na wniosek najemcy gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

6. Na wniosek najemcy zajmującego lokal o powierzchni niewystarczającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, gmina może zaproponować zamianę na inny lokal o odpowiednio większej powierzchni, pod warunkiem całkowitego uregulowania zobowiązań wobec gminy.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokalisocjalny socjalnychlokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 9. Wniosek

1. Podstawą rozpatrzenia wniosku o wynajem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski jest złożony przez wnioskodawcę kompletny wniosek.

2. Wniosek powinien zostać złożony na udostępnionym formularzu. Do wniosku należy załączyć dowody potwierdzające spełnienie warunków określonych w uchwale dla ubiegania się o wynajem lokalu i przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Złożone wnioski są weryfikowane w oparciu o przyjęte kryteria w niniejszej uchwale i przedstawiane Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do każdorazowej aktualizacji złożonego wniosku w zakresie w jakim nastąpiła zmiana okoliczności objętych wnioskiem (wniosek aktualizacyjny) oraz na wniosek Urzędu Miejskiego w Lewinie Brzeskim.

5. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy najmu lokalu, uprawnia do odstąpienia od realizacji wniosku.

6. Wnioski złożone od 01 lutego poprzedniego roku do 31 stycznia danego roku są przyjmowane do rozpatrzenia w danym roku i stanowią podstawę do sporządzenia list na dany rok (termin składania wniosków).

7. Wniosek złożony po terminie składania wniosków uważa się za wniosek złożony na kolejny rok, chyba że zmianie ulegną dane wnioskodawcy.

§ 10. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

1. W celu poddania trybu rozpatrywania wniosków kontroli społecznej powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Burmistrz Lewina Brzeskiego powołuje zarządzeniem skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się spośród osób posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie prawa lokalowego, pomocy społecznej.

4. Członek Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie może rozpatrywać wniosku pochodzącego lub obejmującego osób bliskich dla Członka.

5. Wstępne listy mieszkaniowe - osób ubiegających się o wynajem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski wraz z wnioskami są przedkładane do zweryfikowania i zaopiniowania na posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Termin posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie www.lewin-brzeski.pl.

7. Wnioskodawcy mogą indywidualnie w trakcie jawnej części posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej wyjaśniać i uzupełniać złożone dokumenty.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w części posiedzenia niejawnego zapoznaje się z przedłożonymi dokumentami, dokonując weryfikacji i oceny faktycznej złożonych wniosków zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale i złożonymi przez wnioskodawcę wyjaśnieniami i uzupełnieniami.

9. W przypadkach braku informacji pozwalających na jednoznaczną ocenę złożonego wniosku Społeczna Komisja Mieszkaniowa może dokonywać weryfikacji i oceny wniosku na posiedzeniach wyjazdowych bezpośrednio u wnioskodawców, ubiegających się o wynajem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski.

10. Projekty list mieszkaniowych po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zatwierdzane są przez Burmistrza Lewina Brzeskiego w terminie do 30 kwietnia danego roku.

11. Informacja o zatwierdzeniu projektu list osób ubiegających się o wynajem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski podlega publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lewinie Brzeskim na okres 30 dni oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Lewin Brzeski.

12. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski otrzymują pisemną informację o sposobie rozpatrzenia ich wniosku.

13. W terminie 14 dni od daty otrzymania informacji o sposobie rozpatrzenia wniosku mogą składać do Burmistrza Lewina Brzeskiego odwołania i zastrzeżenia, co do sposobu rozpatrzenia wniosku, podając pisemne uzasadnienie.

14. Zastrzeżenia i odwołania rozpatrywane są po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

15. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń i odwołań Burmistrz Lewina Brzeskiego zatwierdza listy mieszkaniowe do dnia 30 czerwca danego roku.

16. Informacja o zatwierdzeniu list mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski podlega publicznemu obwieszczeniu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lewinie Brzeskim na okres 30 dni oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Lewin Brzeski.

17. Umieszczenie na liście mieszkaniowej wnioskodawcy nie jest jednoznaczne z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu i nie zobowiązuje Gminy do zapewnienia lokalu w określonym terminie oraz podpisania umowy.

§ 11. Wskazanie do zasiedlenia i zawarcie umowy najmu

1. Przyznając lokale wnioskodawcom uwzględnia się zasadę racjonalnego gospodarowania lokalami, poprzez uwzględnienie wielkości lokali oraz ilości osób wskazanych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu wraz z wnioskodawcą, jak również indywidualnych potrzeb wnioskodawców, celem najbardziej efektywnego wykorzystania zasobu, co może skutkować odstąpieniem od kolejności zawierania umów wynikającej z listy.

2. W sytuacji zmiany ilości osób objętych wnioskiem po zakwalifikowaniu na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu osobowego i przepisami.

3. W uzasadnionych przypadkach, gdy sytuacja wnioskodawcy wskazuje na zaistnienie okoliczności rozpatrzenia wniosku o wynajem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy bez zbędnej zwłoki, Burmistrz Lewina Brzeskiego może z pominięciem terminów określonych w § 9, po rozpatrzeniu wniosku, ująć wnioskodawcę na liście osób oczekujących na wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy.

4. Prawo do najmu lokalu mieszkalnego poza kolejnością przysługuje również osobom, które zobowiązały się do remontu lokalu mieszkalnego zdewastowanego/będącego w złym stanie technicznym na własny koszt i własne ryzyko po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu remontu i za pozwoleniem wynajmującego.

5. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę, z powodu zadłużenia, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu na ten sam lokalu lub inny, jeżeli zadłużenie zostanie spłacone lub jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

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.

§ 12. 1. Poza przypadkami określonymi przepisami prawa oraz postanowieniami niniejszej uchwały, Burmistrz Lewina Brzeskiego może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu:

- 1) po śmierci najemcy w przypadku braku osób, o których mowa w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego, osobom bliskim, które łącznie spełniają następujące kryteria:
 - a) w dniu śmierci najemcy nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu, ale wykazały, że zamieszkiwały i prowadziły z najemcą wspólne gospodarstwo domowe do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat,
 - b) nie zalegają z opłatami za korzystanie z zajmowanego lokalu,
 - c) spełniają kryteria dochodowe wynajmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski,
 - d) były zgłoszone wynajmującemu do naliczania opłat w związku z eksploatacją lokalu;
- 2) w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, osobom bliskim najemcy a także osobie/osobom pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą:
 - a) jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu, ale zamieszkiwały i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę przez okres co najmniej 5 lat,
 - b) nie zalegają z opłatami za korzystanie z zajmowanego lokalu,
 - c) spełniają kryteria dochodowe wynajmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski,
 - d) były zgłoszone wynajmującemu do naliczania opłat w związku z eksploatacją lokalu.
- 3) na wniosek najemcy ze wskazanymi przez niego osobami z kręgu osób wymienionych w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego, zamieszkującymi stale z najemcą co najmniej 5 lat do dnia złożenia wniosku – w przypadku, gdy najemca uprawniony jest do pobierania zasiłku pielęgnacyjnego, albo ze względu na stan

zdrowia potwierdzony stosownymi zaświadczeniami lekarskimi wymaga stałej opieki, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków lub osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, żadnemu z nich nie przysługuje taki tytuł oraz spełniają warunki określone w § 3.

2. Zawarcie umowy najmu w przypadkach wymienionych w ust.1 pkt 1) i 2) możliwe jest po uprzedniej całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy Lewin Brzeski.

3. Przez osoby bliskie najemcy rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające lub przysposobione.

4. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie niniejszego paragrafu, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nieopuszczenia lokalu wszczyna się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych z tytułu bezumownego zajmowania lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 13.1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych musi uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności i dawać możliwość swobodnego korzystania z lokalu.

2. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny być usytuowane w budynkach bez barier architektonicznych, zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

3. Lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi opiekę nad niepełnosprawnym. W przypadku, gdy orzeczona niepełnosprawność wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkiwania wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

4. Pomieszczenia sanitarne winny być odpowiednio dostosowane.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 14.1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych 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 systemie pieczy zastępczej.

2. Wydzielenie lokali z zasobu mieszkaniowego gminy na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Burmistrza Lewin Brzeskiego na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 15.1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019r.

Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”.

Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Ponadto nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Niniejszy projekt uchwały nie zmienia kryterium dochodowego i powierzchniowego określonego do ubiegania się o wynajem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w stosunku do wcześniej obowiązujących przepisów.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.