

Projekt

z dnia 14 lutego 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH**

z dnia 13 lutego 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i ust. 3b 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 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głucholązy stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXIV/281/09 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głucholązy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głucholaz.

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

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GŁUCHOŁAZY

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie lub Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Głuchołazy,
- 2) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Głuchołaz,
- 3) **Komisji** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, o której mowa w § 8 niniejszej uchwały,
- 4) **gminnym zasobie** – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy stanowiący własność Gminy Głuchołazy,
- 5) **administratorze** – należy przez to rozumieć podmiot administrujący gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Głuchołazy,
- 6) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019r. poz. 2133). Dodatkowo za dochód uznaje się wartość dokonanej darowizny nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach oraz przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach.
- 7) **miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć sumę dochodów z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku osoby ubiegającej się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, podzieloną przez 3 miesiące. Wysokość dochodów stwierdza się na podstawie złożonej przez wnioskodawcę deklaracji o wysokości dochodów zgodnej z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. Nr 156 poz.1817 z późn. zmianami),
- 8) **ustawie** – 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. z 2019r. poz.1182 z późn. zm.),
- 9) **lokatorze, właścicielu, współlokatorze, lokalu, lokalu zamiennym, tymczasowym pomieszczeniu, gospodarstwie domowym, pobliskiej miejscowości** - należy przez to rozumieć określenia zdefiniowane w art. 2 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019r. poz. 1182 z późn. zm.)
- 10) **oświadczeniu o stanie majątkowym** - należy przez to rozumieć oświadczenie zgodne z załącznikiem nr 3 do Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu" (Dz.U z 2013r.poz. 589),
- 11) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt 1 lit.austawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz.53), ogłoszoną na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego złożenie wniosku.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokali.

§ 2. 1. O zawarciu umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mogą ubiegać się osoby spełniające łącznie poniżej wymienione warunki :

- 1) pełnoletnie, będące członkami wspólnoty samorządowej – przez co należy rozumieć osoby stale zamieszkujące na terenie Gminy przez co najmniej rok licząc wstecz od daty złożenia wniosku,
- 2) spełniające kryterium dochodowe, określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 3) niebędące właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości mieszkalnej (lub nieruchomości z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym),
- 4) posiadające w miejscu obecnego zamieszkania trudne warunki mieszkaniowe,

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego wskazywane są lokale, których powierzchnia mieszkalna, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

3. Osoby przebywające w zakładzie karnym mogą ubiegać się o przydział lokalu dopiero po jego opuszczeniu.

4. Osoby, których współmałżonek posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (lub nieruchomości z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym) nie mogą ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu.

Rozdział 3.

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. Osoba może ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jeżeli średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, zawiera się w przedziale 50% - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75%-150 % w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Osoba może ubiegać się o najem socjalny lokalu jeżeli średni miesięczny udokumentowany dochód z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dochód oblicza się według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

5. Obniżkę czynszu stosuje się wobec najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury, zgodnie z zasadami polityki czynszowej oraz warunkami obniżania czynszu określonymi w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

6. Dla osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, ubiegających się o przydział lokalu i lokalu socjalnego kryteria dochodowe zwiększa się o 50%.

Rozdział 4.

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. Przez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć:

- 1) bezdomność w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz.U.z 2019r. Poz. 1507 z późn. zm.),
- 2) zamieszkiwanie w lokalach zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna jest mniejsza niż 5 m² na osobę. Zamieszkanie winno trwać minimum 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku.
- 3) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem, lub podlegających rozbiórce na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
- 4) trudną sytuację rodzinną, zwłaszcza istniejącą udokumentowaną przemoc w rodzinie.

- 5) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych najemcy lub członka jego rodziny zamieszkującego w lokalu wraz z najemcą, potwierdzonych orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 5.

Kryteria kwalifikujące osoby, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego.

§ 5.1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego w wyniku klęsk żywiołowych,
- 2) nabyły prawo do lokalu zamiennego,
- 3) spełniają warunki określone w Rozdziale 2 niniejszej uchwały i spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) opuszczają Dom Dziecka lub Rodzinny Dom Dziecka, zawodowe lub niezawodowe rodziny zastępcze, instytucjonalną pieczę zastępczą, zakłady poprawcze w związku z osiągnięciem pełnoletniości, o ile nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio lub ich potrzeby nie zostały w inny sposób zaspokojone,
 - b) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy określonych w Rozdziale 4. Jeżeli o najem ubiegają się małżonkowie zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków a warunki mieszkaniowe drugiego winny uniemożliwiać wspólne zamieszkiwanie,
 - c) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
 - d) zajmują lokale na terenie szkół, o ile nie są to lokale wynajmowane na czas stosunku pracy
 - e) objęte zostały programem "Gmina Głuchołazy przyjazna dla rodziny+",

2. W pozostałych przypadkach niewymienionych w ust.1, przy ustalaniu kolejności umieszczania na listach, o których mowa w § 9 ust.1, podstawowym kryterium jest data złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

3. Ponadto pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które są uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, w którym przyznano im prawo do najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład gminnego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zamianę lokali.

§ 6.1. Osoby będące najemcami lokali stanowiącymi gminny zasób mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy lub większy, bardziej odpowiedni z uwagi na metraż oraz wysokość czynszu.

2. Pierwszeństwo do takiej zamiany przysługuje w szczególności:
- 1) osobom ze znacznym stopniem niepełnosprawności,
 - 2) osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich,
 - 3) rodzinom mającym dzieci dotknięte znacznym stopniem niepełnosprawności,
 - 4) osobom przekazującym do gminnego zasobu mieszkaniowego dotychczas zajmowany lokal o zbyt dużej powierzchni użytkowej w zamian za lokal o mniejszej powierzchni.

3. Najemcy lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mogą także składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu niezależnych od właściciela.

4. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład gminnego zasobu, pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli tych lokali oraz niezalegania z zapłatą czynszów i opłat niezależnych od właścicieli. Zamiana może nastąpić jedynie na podstawie pisemnej zgody właścicieli tych lokali. W przypadku zamiany na lokal lub dom stanowiący odrębną własność wymagane jest przeniesienie własności lokalu na dotychczasowego najemcę lokalu podlegającego zamianie.

5. Najemcy zajmujący lokale na podstawie najmu socjalnego mogą dokonywać zamiany, za zgodą Wynajmującego, z innymi najemcami zajmującymi lokale na podstawie najmu socjalnego. W takim przypadku zostają zachowane dotychczasowe okresy obowiązywania umów najmu socjalnego.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy i braku osób, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, Burmistrz wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą stale do chwili jego śmierci co najmniej 2 lata,
- 2) są osobami bliskimi dotychczasowemu najemcy lub osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Przez osoby bliskie najemcy rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające lub przysposobione,
- 3) spełniają warunki określone w Rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- 4) w sytuacji zadłużenia, pozostawionego przez dotychczasowego najemcę przed zawarciem umowy najmu dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu,
- 5) nie dysponują innym lokalem,

2. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osoby, o których mowa w ust. 1 przekracza o 20% powierzchnię 15 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego i 30 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, burmistrz może odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami, wskazując inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powołuje się Komisję, jako organ doradczy burmistrza. Komisję powołuje Burmistrz w formie zarządzenia na czas trwania kadencji Rady Miejskiej w Głucholazach.

2. Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu z gminnego zasobu,
- 2) w uzasadnionych przypadkach uczestniczenie w wizytacjach u osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu,
- 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu lub zamiany lokalu z gminnego zasobu,
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń związanych ze sporządzanymi projektami list określonych w § 9 niniejszej uchwały.

3. Posiedzenia Komisji zwołuje administrator gminnego zasobu nie rzadziej niż jeden raz na kwartał.

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu, za wyjątkiem przypadków określonych w § 10 pkt 1) do 3) niniejszej uchwały, zobowiązane są do złożenia wniosku w siedzibie administratora. Wzór wniosku opracowany przez administratora zatwierdza Burmistrz do stosowania. Do wniosku załącza się deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym.

2. Komisja, w uzasadnionych przypadkach, może wnioskować do Burmistrza o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego dotyczącego sytuacji wnioskodawcy. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego zostanie ustalona rażąca dysproporcja między dochodami wykazanymi w dokumentach dołączonych do wniosku a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe Komisja może negatywnie zaopiniować złożony wniosek.

3. Ustalenie osób, zakwalifikowanych przez Komisję do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu następuje w formie list.

4. Projekty list osób zakwalifikowanych do przydziału lokali wraz z opinią Komisji zatwierdza Burmistrz.

5. Listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokali podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Głucholazach oraz w siedzibie administratora.

6. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu rozpatrywane są w terminach określonych w §8 ust. 3 i po ich zaopiniowaniu przez Komisję, osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu dopisywane są do odpowiednich obowiązujących list. Listy aktualizowane są na bieżąco przy odpowiednim zastosowaniu trybu określonego w ust. 4 i 5.

7. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

8. Osoby ujęte na listach osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z gminnego zasobu obowiązane są uzupełnić na wezwanie administratora do 15 maja każdego roku złożony wniosek o aktualne oświadczenie o dochodach i aktualne oświadczenie o stanie majątkowych oraz na bieżąco informować o zmianach mających wpływ na realizację wniosku w tym o zmianie adresu zamieszkania.

9. W przypadku wnioskodawcy, który:

- 1) nie spełni warunków określonych w ust. 8, lub
- 2) nie spełnia kryteriów wymienionych w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały,
- 3) złożył oświadczenie zawierające nieprawdziwe dane lub zataił dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu, lub
- 4) trzykrotnie odmówił przyjęcia lokalu wskazanego przez administratora do zasiedlenia, administrator powiadamia o powyższych faktach Komisję, która dokonuje weryfikacji sytuacji osoby z listy i przedkłada Burmistrzowi wniosek o wykreślenie takiej osoby z listy.

10. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu określone niniejszą uchwałą muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu. Przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca winien uaktualnić swoje dane poprzez złożenie wniosku, zgodnie z ust.1.

11. Lokal do zasiedlenia osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu wskazuje administrator. Po przyjęciu proponowanego lokalu administrator przedstawia Burmistrzowi do akceptacji propozycję zawarcia umowy najmu danego lokalu.

§ 10. Bez zastosowania systemu umieszczania na listach, o których mowa w § 9 ust. 3 niniejszej uchwały, zawierane są umowy najmu z osobami:

- 1) pozbawionymi lokali wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) uprawnionymi do lokalu zamiennego,
- 3) które uzyskały pozwolenie na adaptację, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne tworząc samodzielny lokal,
- 4) dokonującymi przy udziale wynajmującego dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego oraz zamiany lokalu o dużej powierzchni na znacznie mniejszą bez konieczności dostarczenia drugiego lokalu.

Rozdział 9.

Lokale do remontu

§ 11. 1. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości w formie list wykaz lokali przeznaczonych do remontu lub innych pomieszczeń przeznaczonych do adaptacji, za wyjątkiem strychów, określając: adres lokalu lub pomieszczenia, jego powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokalu lub pomieszczenia i termin składania wniosków o przydział lokalu umieszczonego na liście.

2. Wnioski o przydział lokalu do remontu lub pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji mogą składać następujące osoby:

- 1) znajdujące się na listach osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z gminnego zasobu,
- 2) które nie spełniają warunków uprawniających do przedłużenia na następny okres umowy najmu socjalnego lokalu,
- 3) osoby uprawnione do lokalu zamiennego,

3. Z osobami wymienionym w ust. 2 pkt.3) może być zawarta:

- 1) umowa najmu lokalu o większym metrażu niż metraż dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) więcej niż jedna umowa najmu w przypadku rodzin wielopokoleniowych, w przypadku, gdy osoby te złożyły ofertę na przydział lokalu przeznaczonego do remontu lub na przydział pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji.

§ 12. 1. Weryfikacji wniosków o przydział lokalu do remontu lub pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji dokonuje administrator, w oparciu o następujące kryteria:

- 1) warunki mieszkaniowe wnioskodawcy,
- 2) czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu,
- 3) kolejność na liście przydziałów,
- 4) powierzchnia lokalu przeznaczonego do remontu lub pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji w stosunku do liczby osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy.

2. W oparciu o zweryfikowane przez administratora wnioski Burmistrz dokonuje wyboru wnioskodawcy, któremu zostanie przydzielony lokal do remontu lub pomieszczenie przeznaczone do adaptacji.

3. Wykonanie remontu lub adaptacji odbywa się w sposób i na zasadach określonych odrębną umową. Po bezusterkowym odbiorze robót, zostaje zawarta umowa najmu.

4. Sposób rozliczenia poniesionych nakładów na remont lub adaptację określa się w umowie, o której mowa w ust 3, także w przypadku odstąpienia lub rezygnacji z ich kontynuowania przez wnioskodawcę.

5. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z wykonywania remontu lub adaptacji bądź też w przypadku odstąpienia od kontynuacji wykonywani prac remontowych, Burmistrz przydzieli lokal kolejnej osobie wcześniej także o niego się ubiegającej lub lokal zostanie ponownie zamieszczony na wykazie lokali do remontu. Osoba rezygnująca z wykonania remontu lokalu wolnego, jest umieszczana na liście przydziału lokali mieszkalnych na poprzedniej (lub zbliżonej) pozycji.

§ 13. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na adaptację strychu:

- 1) osobom zamieszkałym na terenie Gminy o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, posiadającym stały dochód, przy czym średni miesięczny dochód liczony z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 200% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
- 2) najemcom lokali mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, którzy zamierzają dokonać adaptacji strychu w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych poprzez scalenie zaadaptowanego strychu z dotychczas zajmowanym lokalem mieszkalnym.

2. W przypadku kilku wniosków złożonych na adaptację tego samego strychu, przydział otrzymuje osoba mieszkająca w najtrudniejszych warunkach, określanych m.in. wielkością powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na 1 osobę wspólnie zamieszkującą w danym lokalu.

3. W przypadku braku wniosków na adaptację strychu ze strony osób zamieszkałych na terenie Gminy Burmistrz może ogłosić przetarg na adaptację takiego strychu, gdzie nie mają zastosowania zapisy ust. 1 i 2. Regulamin przetargu określa Burmistrz w zarządzeniu.

Rozdział 10.

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

§ 14. 1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić takiej osobie samodzielne wejście do budynku. Drzwi powinny posiadać szerokość min. 90 cm a ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm. Pomieszczenie higieniczno-sanitarne powinno posiadać wolną przestrzeń manewrową minimum 150 cm szerokości. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn, posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności).

2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką, ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skontrastować z kolorem ściany w której się znajdują, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, powierzchnia wolna od przeszkód o szerokości min. 90 cm i wysokości min. 220 cm. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome oraz słabowidzące

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 15. 1. Z gminnego zasobu można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Burmistrz przeznacza lokale wchodzące w skład gminnego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą na podstawie zawartej umowy do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

5. Wylanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

6. Jednostki i organizacje nie będące jednostkami organizacyjnymi Gminy, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Rozdział 12.

Najem lokali przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego.

§ 16. Osoby, posiadające tytuł prawny do lokalu, wobec najemców którego orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, zobowiązane są do przedłożenia w siedzibie administratora odpisu prawomocnego wyroku o eksmisję.

Rozdział 13.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 17. 1. Najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega wolny lokal stanowiący własność Gminy, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019r. Poz. 737 z późn.zm.), może wystąpić o przydzielenie tego lokalu w celu poprawy warunków lokalowych o ile nie sprzeciwiają się temu przepisy prawa i warunki techniczne.

2. W przypadku rodzin wielopokoleniowych, na wniosek najemcy zajmującego lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział tego mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie umów najmu odpowiednio z dotychczasowym najemcą i ze wskazanymi przez niego osobami bliskimi wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, zamieszkującymi wspólnie z najemcą do dnia złożenia wniosku, o ile spełniają warunki wskazane w § 3 niniejszej uchwały i istnieją możliwości techniczne dokonania takiego podziału.

3. W przypadku rozwiedzionych małżonków, będących najemcami lokalu, na ich zgodny wniosek, Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział wspólnego mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie z nimi odrębnych umów najmu, o ile spełniają warunki wskazane w § 3 niniejszej uchwały i istnieją możliwości techniczne dokonania takiego podziału.

4. Rozliczenie poniesionych nakładów związanych z trwałym wydzieleniem lub przyłączeniem lokalu niesamodzielnego, podziałem lokalu na dwa samodzielne mieszkania oraz ewentualnym remontem lokalu określi odrębna umowa.

5. Zgoda na połączenie lokali oraz wydzielenie lub podział lokalu może być wydana po całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy.

UZASADNIENIE

Podjęcie niniejszej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuchołazy niezbędne jest z uwagi na zmianę Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz dostosowanie w/w zasad do obecnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Głuchołazy