

Projekt

z dnia 12 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR BRM....
RADY MIEJSKIEJ W RADLINIE**

z dnia 24 listopada 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radlin”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057)

**Rada Miejska w Radlinie
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radlin”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radlina.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr BRM.0007.040.2012 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2012 r. poz. 3542).

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

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RADLIN

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radlin.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
- 2) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto Radlin,
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które są własnością Miasta Radlin,
- 5) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą na terenie Miasta Radlin z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być udokumentowany zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Miasta Radlin,
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53 z późn. zm.) obowiązującą w dniu złożenia wniosku,
- 8) Wynajmującym –należy przez to rozumieć Gminę Radlin reprezentowaną przez Burmistrza Radlina lub inny podmiot upoważniony przez Burmistrza, pełniący funkcję zarządcy,
- 9) Zarządcy - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Radlinie,
- 10) niepełnosprawności w stopniu znacznym - należy przez to rozumieć znaczny stopień niepełnosprawności określony w art. 3 pkt 21 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111 z późn. zm.),
- 11) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876).

§ 3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być oddane w najem osobom które są członkami wspólnoty samorządowej Miasta Radlin oraz które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkują w warunkach kwalifikujących się do poprawy i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie wyższy niż określony w uchwale.

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem lub aktualizację informacji o dochodach, nie przekracza:

2. W przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony:

- 1) 175% najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 125% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

3. W przypadku umów zawieranych na najem socjalny lokalu:

- 1) 75% najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 50% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 8 m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkiwanie przez osobę legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom pełnoletnim będącym członkami wspólnoty samorządowej Miasta Radlin, których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 4 ust. 2, a ponadto:

- 1) utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4 ust. 3 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 ust. 2,
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 3) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego,
- 4) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek,
- 5) udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

§ 8. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom pełnoletnim będącym członkami wspólnoty samorządowej Miasta Radlin, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 4, ust 3, a ponadto:

- 1) nabyły prawo do takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego lub zamieszkują w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) są bezdomne,
- 4) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych

oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu zostały złożone nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek,

5) udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

Rozdział 5.

Ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu

§ 9. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 4 ust. 3 niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia umowy jest uregulowanie należności.

4. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, w przypadku gdy:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykroczyli przeciwko porządkowi domowemu,
- 2) w lokalu zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym wskazuje się inny lokal,
- 3) najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali jak również zamiany na lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego na jej dokonanie.

3. Odmowa wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 2 może nastąpić tylko w formie pisemnej, jeżeli:

- 1) najemca nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
- 2) najemca dewastuje lokal lub wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub w inny sposób nie wypełnia swoich obowiązków wynikających z umowy najmu,
- 3) jedna ze stron w miejscowości pobliskiej w rozumieniu ustawy posiada tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany,
- 4) najemca nie spełnia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 2 lub 3.

§ 11. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny mogą ubiegać się osoby których względy zdrowotne uzasadniają dokonanie zamiany.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, składa stosowny wniosek w Urzędzie Miasta Radlin.

2. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania,
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania,
- 3) opis aktualnej sytuacji bytowej,
- 4) dane dotyczące powierzchni lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca, potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Weryfikacja wniosków, o których mowa w ust. 1 przeprowadzana jest w oparciu o kryteria wskazane w uchwale.

6. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatruje Burmistrz Radlina, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej o której mowa w § 13 ust. 1.

7. Burmistrz Radlina pisemnie informuje wnioskodawcę o pozytywnym lub negatywnym rozpatrzeniu wniosku.

8. Wnioskodawcy, których wnioski zostały rozpatrzone negatywnie mogą złożyć odwołania do Burmistrza Radlina w terminie 7 dni od otrzymania informacji o negatywnym rozpatrzeniu wniosku.

9. Burmistrz Radlina rozpatruje odwołania po zasięgnięciu opinii Komisji Rady Miejskiej w Radlinie właściwej do spraw społecznych w ciągu 30 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 8.

10. Burmistrz Radlina pisemnie informuje wnioskodawcę o sposobie rozpatrzenia odwołania.

§ 13. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali Burmistrz Radlina powołuje Komisję Mieszkaniową, która pełni funkcję organu kontrolnego i opiniującego.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- dwóch przedstawicieli Rady Miejskiej w Radlinie,
- dwóch przedstawicieli Urzędu Miasta Radlin,
- jeden przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Radlinie,
- jeden przedstawiciel Zarządcy.

§ 14. 1. Dla osób spełniających określone w uchwale warunki wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Radlin sporządza projekt listy, który ujmuje się w dwóch wykazach, odrębnie dla lokali przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony i odrębnie dla najmu socjalnego lokalu.

2. Projekt listy o którym mowa w ust. 1 zawierający imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę członków gospodarstwa domowego przedkładany jest Komisji Mieszkaniowej w celu kontroli czy ujęte w nim osoby spełniają określone w uchwale warunki. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzeniu przez Burmistrza Radlina projekt listy podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń usytuowanej w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miasta Radlin na okres 14 dni.

3. Na końcu projektu listy zamieszcza się informację o terminie i o miejscu składania odwołań.

4. Odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy można składać w Urzędzie Miasta przez okres 14 dni od daty wywieszenia listy,

5. Burmistrz Radlina rozpatruje odwołania po zasięgnięciu opinii Komisji Rady Miejskiej w Radlinie właściwej do spraw społecznych w ciągu 30 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 4.

6. Po uwzględnieniu przez Burmistrza Radlina opinii Komisji Rady Miejskiej w Radlinie właściwej do spraw społecznych, wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Radlin sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.

7. Ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych zatwierdza Burmistrz Radlina.

8. Zatwierdzoną przez Burmistrza Radlina listę zawierającą imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę członków gospodarstwa domowego podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń usytuowanej w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miasta Radlin na okres 14 dni.

§ 15. 1. Realizacja wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, o której mowa w § 14 ust. 8.

2. Dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu, umieszczonych na liście, o której mowa w

§ 14. ust. 8 powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może wynosić więcej niż:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego - 25 m².
- 2) dla gospodarstwa dwuosobowego - 35 m².

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

4. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali, oczekujące na zawarcie umowy, zobowiązane są aktualizować wniosek o najem poprzez informowanie Urzędu Miasta, do 31 sierpnia każdego roku, o aktualnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

5. Wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Radlin w miesiącu wrześniu każdego roku przeprowadza weryfikację wniosków osób ujętych na dotychczasowej liście.

6. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy osoby te nadal spełniają warunki, określone w uchwale.

7. Przy weryfikacji dotychczasowej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego zostaną wykreślone:

- 1) osoby, które nie dokonały aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 4,
- 2) osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać określone w uchwale warunki, umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

8. Decyzja o przydziale lokalu jest podejmowana przez Burmistrza Radlina i uwzględnia powierzchnię oraz rodzaj lokalu (wynikający z podziału lokali na lokale mieszkalne przeznaczone do zawierania umów na czas nieoznaczony oraz lokale przeznaczone do zawierania umów najmu socjalnego lokalu).

9. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych w uchwale.

§ 16. 1. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, a jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe orzekające uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

3. Niepodpisanie umowy najmu w terminie określonym w zaproszeniu do zawarcia umowy najmu

powoduje utratę uprawnienia do lokalu. Termin określony w zaproszeniu do podpisania umowy najmu nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia uprawnionemu ww. zaproszenia.

§ 17. Jawność postępowania oraz realizację kontroli społecznej zapewnia się poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń usytuowanej w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miasta Radlin wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, jak również poprzez zapewnienie udziału w pracach Komisji Mieszkaniowej przedstawicieli organów wskazanych w § 13 ust. 2 oraz w przypadku określonym w § 12 ust. 9 i § 14 ust. 5 zasięgnięcie opinii Komisji Rady Miejskiej w Radlinie właściwej do spraw społecznych.

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

§ 18. 1. Z osobami, które do dnia wejścia w życie ustawy zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy, jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 5 lat, poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 5) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 6) za używanie lokalu nie występują zaległości.

2. Z osobami, które po dniu wejścia w życie ustawy zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli spełniają warunki określone w ust. 1 i kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 2 lub 3.

3. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina wskazuje inny, mniejszy lokal.

Rozdział 9.

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

§ 19. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewniał co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min. 90 cm,
- 2) brak progów, barier komunikacyjnych,
- 3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach min. 1,5x1,5 m,
- 4) odpowiednią kondygnację.

Rozdział 10.

Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej

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

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

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

- 1) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,
- 2) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie.

4. Gmina zabezpiecza lokal mieszkalny na cele wymienione w ust. 2 na wniosek Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Radlinie dotyczący uprawnionej osoby.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może zostać oddany w najem osobom ujętym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu, tworzącym rodziny wielodzietne, liczące nie mniej niż 5 osób.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Radlinie w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radlin" spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 poz. 508).

Niniejsza uchwała określa w szczególności:

- 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;

- Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

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

- Ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;

- 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;

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

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

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

- Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej;

- Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej umożliwi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które należą do zadań własnych gminy - Miasta Radlin.