

**UCHWAŁA NR/XXII/2021
RADY GMINY DĘBOWIEC**

z dnia 25 maja 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Dębowiec uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i definicje

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębowiec oraz określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, a także tryb postępowania w tych sprawach.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- b) Gminie - należy rozumieć przez to Gminę Dębowiec;
- c) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód rozumiany zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- d) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- e) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Dębowiec, reprezentowaną przez Wójta;
- f) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 2. 1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczone są do zbycia lub do najmu na rzecz osób uprawnionych.

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. W przypadku najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem nie może przekraczać:

- a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. W przypadku najmu socjalnego wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem nie może przekraczać:

- a) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia kryteria określone w uchwale.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu nie może przekraczać:

- a) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Wnioskodawca starający się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony albo najem socjalny lokalu, dla poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych spełnia kryterium wówczas, gdy:

- a) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) Wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności a zamieszkuje w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom będącymi mieszkańcami Gminy, które:

- a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- b) zostały wykwaterowane z mieszkań zagrożonych katastrofą budowlaną zgodnie z prawomocną decyzją nadzoru budowlanego;
- c) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi;
- d) opuścili dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- e) uzyskały uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom bezdomnym, których ostatnie miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy Dębowiec.

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

§ 9. 1. Najemca lokalu mieszkalnego może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wójta Gminy Dębowiec.

2. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku:

- a) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę);
- b) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- c) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z lokatorem.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- a) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz gminy;
- b) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
- c) wyrażenie zgody przez lokatorów na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie Gminy Dębowiec, do którego zobowiązana jest dołączyć:

- a) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- c) oświadczenie o nie posiadaniu prawa do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Dębowiec.

3. Wniosek po weryfikacji jest wpisywany na listę oczekujących i rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Rozpatrywanie wniosków uzależnione jest od dysponowania przez Wójta wolnymi lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

5. Kontrola społeczna realizowana jest poprzez:

a) podanie listy oczekujących do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Dębowcu oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Dębowcu;

b) obowiązek sprawozdawczy Wójta Gminy Dębowiec wobec Rady Gminy Dębowiec w zakresie liczby przyznanych i zrealizowanych uprawnień do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, realizowany nie rzadziej niż raz w roku i podlegających podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Dębowcu oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Dębowcu;

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w szczególności w zakresie zmiany adresu zamieszkania, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub uzyskanego tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości.

7. Wnioski osób przebywających w zakładach karnych i aresztach śledczych oraz w innych miejscach zapewniających całodobowe utrzymanie, rozpatrywane są dopiero po ich opuszczeniu przez wnioskodawców oraz przedstawieniu przez wnioskodawcę faktycznej sytuacji mieszkaniowej.

§ 11. 1. Decyzja o przydziale lokalu jest podejmowana przez Wójta Gminy Dębowiec, po zapoznaniu się z listą oczekujących.

2. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących, z zastrzeżeniem zasad pierwszeństwa określonych niniejszą uchwałą, przedstawiana jest oferta zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- a) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą nie był krótszy niż 5 lat, a obowiązek udokumentowania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem;
- b) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały.

2. W przypadku niespełnienia warunków opisanych w ust. 1 osoby takie są zobowiązane do opuszczenia lokalu w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej musi pozwalać na swobodne wykonywanie wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszania się po lokalu, korzystania z kuchni i łazienki.

2. Lokal, o którym mowa w ust.1 powinien spełniać w szczególności następujące warunki:

- a) dojście do lokalu musi umożliwiać osobie niepełnosprawnej swobodne poruszanie się, w szczególności w odniesieniu do osób na wózku inwalidzkim, lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie;
- b) światło drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniającą poruszanie się;
- c) wysokość progów nie więcej niż 2cm;
- d) wysokość klamek i włączników zapewniająca swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- e) sedes zamontowany na wysokości zapewniającej swobodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność;
- f) umywalka podwieszana (mocowana w ścianie lub blacie pod którym jest wolna przestrzeń) – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione.

2. Mieszkania o których mowa w ust.1 mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dębowcu.

3. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Dębowcu wyłącza osoby, które mają używać mieszkań chronionych i udostępnia im mieszkania chronione na zasadach określonych w odrębnych przepisach o pomocy społecznej.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębowiec.

§ 16. Traci moc Uchwała Nr 66/VIII/2011 Rady Gminy Dębowiec z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębowiec.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Grzegorz Cymorek