

**UCHWAŁA NR 270/XXIX/2021
RADY GMINY I MIASTA KOZIĘGŁOWY**

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych 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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) **Rada Gminy i Miasta Kozięgłowy uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Kozięgłowy (Mieszkaniowy Zasób).

§ 2. 1. Mieszkaniowym Zasobem gospodaruje Zespół Usług Komunalnych w Kozięgłowach (ZUK).

2. W Mieszkaniowym Zasobie wyodrębnia się:

- 1) lokale mieszkalne, przeznaczone do wynajmu na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne
- 3) lokale tymczasowe.

§ 3. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego, socjalnego, tymczasowego składa stosowny wniosek wraz z załącznikami do ZUK. Wniosek wraz z załącznikami do niego stanowią załączniki nr od 1 do 3 do niniejszej uchwały.

2. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni.

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

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

§ 4. 1. Najemcą może zostać osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.

2. Osobą, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone jest osoba spełniająca co najmniej jeden z następujących warunków:

- a) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- b) mieszka w lokalu, gdzie na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej pokoi,
- c) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- d) opuściła dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości,
- e) jest sierotą, uzyskała pełnoletniość i nie ma tytułu prawnego do innego lokalu,

3. Osobą, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba, której dochody na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym, uzasadniają oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony wynosi:

- a) do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) do 100% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

Za członków gospodarstwa domowego uznaje się osoby, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego.

4. Dochodem w rozumieniu uchwały jest dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.).

5. Pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jeden z następujących warunków:

- a) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- b) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m2 powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m2 powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
- c) spełnia warunki dochodowe zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu.

6. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z pełnoletnią osobą, będącą najbliższym członkiem rodziny dotychczasowego najemcy (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoby, w stosunku do których dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny), po łącznym spełnieniu przez wnioskodawcę następujących warunków:

- a) wnioskodawca i jego współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- b) wnioskodawca jest w lokalu zameldowany na pobyt stały i zamieszkuje stale wspólnie z dotychczasowym najemcą,
- c) po całkowitej spłacie zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu, jeżeli takie zadłużenie występuje.

7. Najemcą lokalu na czas nieoznaczony może być także osoba, która:

- a) uzyskała pozwolenie na nadbudowę, przebudowę, rozbudowę lub adaptację budynku w celu wybudowania na swój koszt lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy,
- b) uzyskała pozwolenie na kapitalny remont lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, nie nadającego się ze względu na stan techniczny na pobyt stały ludzi. W stosunku do w/w osób nie stosuje się kryterium „trudnej sytuacji materialnej”, czyli kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 3

8. Przy ustalaniu pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uwzględnia się datę złożenia wniosku ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminnego.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżki do 20% czynszu najmu lokali socjalnych oraz lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym jest następująca:

- 1) dla osób samotnych -średni dochód miesięczny za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury;
- 2) dla rodzin- średni dochód miesięczny wszystkich członków gospodarstwa domowego na osobę za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.

§ 6. 1. Najemcą lokalu socjalnego i tymczasowego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w niedostatku.

2. Przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osoby spełniające:

- a) jeden z warunków określonych w § 4 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) posiadające wyrok sądowy o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

3. Osobą, która znalazła się w niedostatku jest osoba, której dochód brutto na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzającym sporządzenie listy przydziału mieszkań nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na okres nie dłuższy niż 1 roku z możliwością ich przedłużenia na kolejny okres przy spełnieniu kryteriów określonych w § 4.

5. Umowy najmu lokali tymczasowych zawierane są na czas nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 7. 1. Na lokale socjalne przeznacza się przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, wyposażone przynajmniej w piec grzewczy, instalację elektryczną i dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i wc, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem. Lokal socjalny zapewnia nie mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego lub 10 m² dla jednoosobowego gospodarstwa domowego.

2. Na lokale tymczasowe przeznacza się pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do wc, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

§ 8. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony posiadają osoby:

- a) o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i równocześnie spełniające kryterium niskich dochodów określonych w § 4 ust. 3, po objęciu ostateczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu,
- b) które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryteria niskich dochodów określonych w § 6 ust. 3,
- c) które zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkania lub remontu kapitalnego lokalu.

2. Ponadto umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są z osobami:

- a) dokonującymi zamian wzajemnych pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali,
- b) dokonującymi z uzasadnionych powodów zmiany dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny lokal wolny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego posiadają osoby:

- a) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- b) zobowiązane są do opuszczenia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu komunalnego, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym przyznanego prawa do lokalu socjalnego w przypadkach uzasadnionych wielkością i standardem odzyskiwanego lokalu.

§ 10. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być również zawarta z osobami, które:

- a) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej pięciu lat i były również zameldowane na pobyt stały, tj.: wnuki, rodzice, pełnoletnie rodzeństwo najemcy, powinowaci: synowa, zięć,
- b) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi oraz wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały przez okres co najmniej pięciu lat i były również w tym okresie zameldowane na pobyt stały, chyba że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia jego pokoi zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5 m² na osobę.

2. Najem, o którym mowa w ust.1 może nastąpić pod następującymi warunkami:

- a) osoba zamieszkująca w lokalu i jej współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- b) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- c) osoby zajmujące lokal uiszczają na bieżąco opłaty czynszowe i pozostałe za zajmowanie lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku, gdy umowa najmu lokalu mieszkalnego ze zmarłym najemcą została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny może zostać podpisana umowa z osobą wymienioną w § 9 ust. 1 pod warunkiem uregulowania zaległości przez wnioskodawcę.

§ 11. 1. Zespół Usług Komunalnych sporządza projekt wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych po zbadaniu warunków mieszkaniowych i materialnych przez Komisję Mieszkaniową.

2. Skład Komisji powołuje i odwołuje Burmistrz Gminy i Miasta Koziegłowy.

3. Projekt wykazu powinien wymieniać kolejność osób, z którymi ma być spisana umowa najmu.

4. Kontrola społeczna trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 marca każdego roku raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali za rok poprzedni.

5. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

- a) liczbę wniosków które wpłynęły w danym roku
- b) liczbę oczekujących osób
- c) liczbę rozpatrzonych pozytywnie czy negatywnie wniosków za okres objęty raportem
- d) liczbę wszystkich zawartych umów najmu z wyszczególnieniem ilości umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, umów najmu lokalu socjalnego i lokalu tymczasowego.

6. Raport o którym mowa w ust. 4 podaje się do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zespołu Usług Komunalnych w Koziegłowach przy ul. Zamkowej 3 oraz na stronie BIP ZUK na okres jednego miesiąca.

§ 12. 1. Realizacja wykazu, o którym mowa w § 11 ust. 1 uchwały polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu osobie zakwalifikowanej na pierwszej pozycji, a w razie odmowy przedstawia się propozycję następnej osobie znajdującej się na liście.

2. Z pominięciem listy przydziału mogą być wynajmowane lokale mieszkalne:

- a) osobom, które wskutek klęski żywiołowej zostały pozbawione mieszkania,
- b) osobom uprawnionym z mocy wyroków sądowych do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 13. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób gminy mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli spełnione są łącznie określone warunki:

- a) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłat bieżących z tytułu zajmowanego lokalu komunalnego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób gminy mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni w celu obniżenia opłat za zajmowanie lokalu mieszkalnego.

3. Zamiana lokali odbywa się na wniosek osób zainteresowanych posiadających tytuł prawny do zajmowanego lokalu po uzyskaniu uprzedniej zgody Dyrektora Zespołu Usług Komunalnych w Koziegłowach.

4. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

5. W wyniku zamiany tytuł prawny do lokalu mogą uzyskać również wstępni, pełnoletni, zstępni, osoby przysposobione, rodzeństwo, dotychczas zamieszkali na stałe z najemcą i przez niego wskazani, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

6. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot odrębnej własności wymaga przeniesienia własności.

§ 14. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Przy ustalaniu warunków przetargu należy zobowiązać oferenta do udokumentowania zdolności płatniczych.

3. Wolne lokale mieszkalne oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego, o którym mowa w ust. 1 nie mogą być przedmiotem zamiany ani podnajmu.

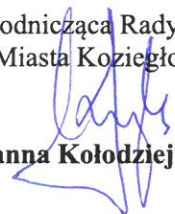
4. Przetarg organizuje i przeprowadza Dyrektor ZUK. W celu przeprowadzenia przetargu Dyrektor może powołać Komisję.

§ 15. Traci moc uchwała Nr 187/XXVII/2017 Rady Gminy i Miasta Kozięgłowy z dnia 26 stycznia 2017r. Rady Gminy i Miasta Kozięgłowy w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Kozięgłowy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
i Miasta Kozięgłowy


Joanna Kołodziejczyk