

**UCHWAŁA NR 290/XXXI/2021
RADY GMINY I MIASTA KOZIĘGŁOWY**

Załącznik nr 8 do protokołu
Nr XXXI | 2021 Rady G i M
Kozięglowy z dnia 25.11.2021

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie 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 z późn. zm.) 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 Kozięglowy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Kozięglowy.

§ 2. W mieszkaniowym zasobie wyodrębnia się następujące lokale:

- 1) lokale mieszkalne, przeznaczone do wynajmu na czas nieoznaczony,
- 2) lokale w ramach umowy najmu socjalnego lokali.

§ 3. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego, zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu składa stosowny wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały Nr 256/XXVIII/2021 Rady Gminy i Miasta Kozięglowy z dnia 26 sierpnia 2021r. Wniosek stanowi załącznik nr 1 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.

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

§ 4. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza :
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:
 - a) zamieszkiwanie w lokalach w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, samodzielnie zajmującego lokal lub oddzielny pokój – mniej niż 10 m2
 - b) zamieszkiwanie przez osobę legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych
 - c) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Minister Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)

d) bezdomność przy czym ostatnie miejsce zamieszkania osoby bezdomnej znajdowało się na terenie gminy.

3. 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) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- c) dotknięte są przemocą w rodzinie jeżeli nie mają tytułu prawnego do zajmowanego wspólnie ze sprawcą lokalu
- d) utraciły uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 5 ust 1 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4. 1 uchwały
- e) opuszczają placówkę oświatowo- wychowawczą lub rodzinę zastępczą
- f) legitymują się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności lub są rodziną która wspólnie z taką osobą zamieszkuje.

§ 5. 1. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, które posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym
- b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby spełniające co najmniej jeden z następujących warunków:

- a) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- b) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- c) dotknięte są przemocą w rodzinie jeżeli nie mają tytułu prawnego do zajmowanego wspólnie ze sprawcą lokalu
- d) opuszczają placówkę oświatowo- wychowawczą lub rodzinę zastępczą
- e) 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

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

- a) kwoty 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) kwoty 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 7. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy obowiązane są do opróżnienia lokalu. Do czasu opróżnienia osoby te obowiązane są uiszczać odszkodowanie obliczone na zasadach określonych w art. 18 ust 1 i 2 ustawy.

2. Osoby o których mowa w ust 1 mogą uzyskać prawo lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jeżeli:

- a) spełniają warunki określone w § 4. 1 i § 5 ust 1
- b) nie posiadają zaległości w opłatach za czynsz i innych opłatach za używanie lokalu
- c) są pełnoletnie
- d) utrzymują lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym
- e) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu.

§ 8. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasoby gminy oddawane w najem osobie niepełnosprawnej uwzględniają rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. W przypadku niepełnosprawności ruchowej lokal powinien zapewniać w zależności od indywidualnych potrzeb najemcy:

- a) odpowiedni otwór drzwiowy
- b) brak progów bądź innych barier komunikacyjnych
- c) odpowiednią przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym
- d) usytuowanie na odpowiedniej kondygnacji budynku

3. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności niż niepełnosprawność ruchowa wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej określone w uzgodnieniu z osobą ubiegającą się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez określenie m.in. kondygnacji położenia lokalu, szerokości ciągów komunikacyjnych, rodzaju nawierzchni.

4. Lokal niespełniający wymogów wskazanych w ust 1 i 2 niniejszego paragrafu może być wynajęty osobie niepełnosprawnej w sytuacji gdy zaakceptuje ona propozycje najmu takiego lokalu i złoży w tym zakresie oświadczenie.

§ 9. 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 mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek gminnego ośrodka pomocy społecznej zaakceptowany przez Burmistrza.

3. Gminny ośrodek pomocy społecznej wyłącza osoby które mają używać mieszkania chronione i udostępnia je na zasadach określonych w odrębnych przepisach o pomocy społecznej.

§ 10. 1. Sporządzany jest projekt wykazu osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych po zbadaniu warunków mieszkaniowych i materialnych zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

§ 11. 1. Realizacja wykazu, o którym mowa w § 10 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.

§ 12. 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 Wynajmującego.

4. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

§ 13. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddane w najem osobie spełniającej kryteria dochodowe opisane w § 4 ust 1 i § 5 ust. 1 umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na najem socjalny lokalu z uwzględnieniem pierwszeństwa na rzecz osób tworzących gospodarstwo domowe wieloosobowe.

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

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy
i Miasta Kozięgłowy



Joanna Kołodziejczyk