

**UCHWAŁA NR XXI/174/2020
RADY GMINY MIEDŹNA**

z dnia 26 maja 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miedźna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t.j.) art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 t.j.)

Rada Gminy Miedźna uchwala

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźna.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa 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,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy.
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 2.1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175 % kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125 % kwoty najniższej emerytury brutto.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100 % kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 70 % kwoty najniższej emerytury brutto.

4. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) nie jest wyższy niż 50 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym - 20 % obniżki czynszu,

- 2) nie jest wyższy niż 40 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym - 30 % obniżki czynszu,
- 3) nie jest wyższy niż 40 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym - 20 % obniżki czynszu.
- 4) nie jest wyższy niż 30 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym - 30 % obniżki czynszu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 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) pełnoletnim, całkowicie niezdolnym do pracy,
- 4) matkom samotnie wychowującym dzieci, przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) dysponują orzeczeniem sądu o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 3) 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. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

3. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

4. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zmiany najemcy.

5. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

6. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Wójta Gminy Miedźna.

7. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- 4) określenie typu lokalu,
- 5) określenie okresu na jaki istnieje potrzeba najmu lokalu,
- 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wójt Gminy Miedźna może wydzielić z zasobu mieszkaniowego lokale przeznaczone do oddania w najem w drodze przetargu.

3. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w kancelarii Urzędu Gminy Miedźna.

4. Społeczną kontrolę nad wynajmem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Wójt Gminy Miedźna.

5. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

6. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi dwóch Radnych Rady Gminy Miedźna, jeden przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Miedźnej z/s w Woli, trzech pracowników urzędu.

7. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Lista sporządzana jest co najmniej raz w roku.

9. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do kancelarii Urzędu Gminy Miedźna.

10. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt Gminy Miedźna.

11. Lista osób podawana jest do publicznej wiadomości raz w roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Miedźna oraz umieszczenie jej w BIP-ie dysponenta lokali celem zapewnienia kontroli społecznej.

12. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal. Odmowa przyjęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

13. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

14. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy Miedźna.

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 na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1065).

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b

§ 9. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczane mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Miedźnej z siedzibą w Woli ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźna.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXVI/201/2017 Rady Gminy Miedźna z dnia 8 maja 2017r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miedźna (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 15 maja 2017r. poz. 3119).

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Miedźna

Andrzej Kempny