

**UCHWAŁA NR XXX/240/2017
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 2 marca 2017 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów.

Na podstawie 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 (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.)

Rada Gminy Niechlów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy Niechlów, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 4. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

§ 5. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby bezdomne osiągające dochody określone w § 4 uchwały oraz osoby zamieszkujące w lokalach:

- 1) w których na każdą osobę faktycznie zamieszkująca w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m².
- 2) nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi niedostosowanych do potrzeb wynikających z niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym będzie przysługiwać pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 3) osobie, która po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 i nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 3,
- 4) osobie, która opuściła Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy Niechlów.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1. nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przenieśli jego własność na inną osobę.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, która utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) osobie, która nabyła prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów,
- 3) osobie, która nabyła prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,
- 4) osobie bezdomnej, przebywającej na terenie Gminy Niechlów i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w § 4;

Rozdział 5.

Zasady najmu lokali socjalnych i zamiennych.

§ 9. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4, a nie przekraczają dochodu określonego w § 3. Wójt może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

§ 10. 1. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Gmina Niechlów składa tylko jedną propozycję lokalu zamiennego.

2. Osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej.

Rozdział 6.

Najem pomieszczeń niesamodzielnych.

§ 11. W celu likwidacji pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na to pomieszczenie, na czas nieoznaczony z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali.

§ 12. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a najemcami lokali w innych zasobach. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1, w żadnym z lokali będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni pokoi. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnej zgody Wójta.

§ 13. 1. Wójt może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostało nie więcej niż dwa lokale gminne,
- najemca nie przestrzega warunków najmu,
- najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

- dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Niechlów.

2. Wniosek powinien określać: dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na osobę oraz liczbę członków gospodarstwa domowego.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1, dołączają do wniosku:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Niechlów,
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów;
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

4. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

5. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

6. O sposobie załatwienia wniosku wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

7. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.

8. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady w uchwale dokonuje Wójt.

9. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z wykazu.

§ 15. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wójt powołuje Społeczna Komisję Mieszkaniową, w składzie co najmniej 3 osób.

§ 16. 1. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Osoby umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy o lokal socjalny zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany adresu zamieszkania,
- 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),
- 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

3. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania,
- 2) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 lub § 4 uchwały,
- 3) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego,

4) odmówiły przyjęcia jednej propozycji zasiedlenia lokalu socjalnego.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1, Wójt może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

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

§ 18. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawany jest w najem osobie widniejącej na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 8 osób.

Rozdział 11.

Pomieszczenia tymczasowe.

§ 19. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy, z dnia 2 czerwca 2001 roku, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące lokali socjalnych.

Rozdział 12.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu.

§ 20. Wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości z tytułu najmu, a po rozwiązaniu umowy osoba ta spłaciła całą zaległość.

§ 21. W przypadku konieczności realizacji wyroku sądu o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, gdzie standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem odpowiada standardowi lokalu socjalnego istnieje możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu, w ramach realizacji wyroku sądu.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodniczący Rady Gminy.