

**UCHWAŁA NR XII/99/2019
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 25 lipca 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz 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 2019 r. poz. 1182) Rada Gminy Niechlów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów.

2. Ilekcroć 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 (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182).
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Niechlów.
- 3) . Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową.
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

3. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać osoby, które zamieszkują na terenie Gminy, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu lub w podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, 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 obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego na czas określony może nastąpić na rzecz osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i 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 obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

§ 3. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza :

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. 1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby bezdomne osiągające dochody określone w § 2 uchwały oraz osoby zamieszkujące w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni ogólnej pokoi,
- 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 przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które: 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

- 2) mieszkają w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy lub rozbiórki budynku,
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 4) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w pieczy zastępczej na terenie Gminy.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w §5. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się kryterium dochodowego.

3. Pierwszeństwo do najmu socjalnego lokalu mają osoby które:

- 1) nabyły prawo na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 3) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2 uchwały,
- 4) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w pieczy zastępczej na terenie Gminy.

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

§ 6. 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.

2. 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.

3. Najemcy lokali na czas nieoznaczony mogą dokonywać wzajemnej zamiany na podstawie pisemnej zgody Wójta, pod warunkiem, że

- strony nie posiadają zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział 6.

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

§ 7. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

§ 8. 1. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 3 członków.

2. Szczegółowe zasady działania Komisji określa zarządzenie Wójta Gminy Niechlów.

3. Komisja przekazuje Wójtowi Gminy do akceptacji wykaz osób posiadających pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony.
 4. Komisja weryfikuje uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony osób z wykazu poprzez wezwanie tych osób do złożenia deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
- § 9.** 1. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie zebranych dokumentów, protokołów z wizji lokalnej oraz danych pozyskanych od innych instytucji w tym między innymi z instytucji pomocy społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych.
2. W zależności od ilości przekazanych do dyspozycji lokali, będą one wskazywane osobom umieszczonym na wykazie, o którym mowa w § 8 ust. 3.
 3. Osobie, będącej na wykazie, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu zostaje skreślona z wykazu. Ponowne ujęcie osoby na wykazie następuje na jej wniosek.
 4. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.
- § 10.** 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna złożenie przez ubiegającego się wniosku do Wójta Gminy Niechlów.
2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji wnioskodawcy muszą być członkami wspólnoty samorządowej Gminy oraz spełniać warunki określone w § 2 niniejszej uchwały.
 3. We wniosku wnioskodawca winien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać.
 4. Wnioski są przekazywane i rejestrowane w Zakładzie Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie.
 5. Wnioskodawca winien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku lub odmowie jego zarejestrowania z powodu braku kompletnych danych w terminie jednego miesiąca od daty złożenia wniosku.
 6. Wnioski podlegają weryfikacji przez Komisję a następnie Wójt Gminy wskazuje osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady zawarte w uchwale.
 7. Tryb określony w ust. 6 nie stosuje się do najmu socjalnego lokali, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali zamiennych.
 8. Umieszczenie danej osoby na wykazie, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.
 9. Wnioskodawcy, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.
 10. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby, które:
 - nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania,
 - nie spełniają kryterium dochodowego określonego w §2 lub w §3 uchwały
 - dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego.
 - złożyły deklaracje oraz oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiły dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą .
 11. O skreśleniu z wykazu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.
 12. Osoby umieszczone na wykazie powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania, zmianie struktury rodziny oraz zmianie sytuacji mieszkaniowej.
 13. Jeżeli osoby znajdujące się na wykazie nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

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

§ 11. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 2) wspólnie zamieszkując z najemcą uczestniczyły w kosztach utrzymania mieszkania;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 4) osoby te osiągają dochód nieprzekraczający określonego kryterium dochodowego;
- 5) utrzymują mieszkanie w należytym stanie.

§ 12. W razie śmierci najemcy pozostałe w lokalu osoby mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełniają równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przed jego śmiercią;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 13. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 12 i § 11, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b. ustawy

§ 14. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w windę bądź odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

§ 15. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy jest możliwość wyodrębnienia lokalu przeznaczonego do wynajmowania na mieszkanie wspomagane i mieszkanie chronione, udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Możliwość zamieszkania w mieszkaniu wspomagany lub mieszkaniu chronionym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych uprawnień, zarobków i możliwości.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Niechlów mieszkań wspomaganych i mieszkań chronionych, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Niechlów.

§ 16. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 i 1985 oraz z 2018 r. poz. 650 i 700) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111) poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu lub poprzez najem lokali od osób trzecich.

Rozdział 9.

Najem pomieszczeń niesamodzielných.

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

Rozdział 10.
Zasady najmu lokali socjalnych i zamiennych.

§ 18. 1. Z osobami , które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w §2 ust. 2, a nie przekraczającą dochodu określonego w §2 ust.1. Wójt może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

2. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Gmina Niechlów składa tylko jedną propozycję lokalu zamiennego. Osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej.

Rozdział 11.
Postanowienia końcowe

§ 19. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o przydział mieszkania komunalnego a osoby znajdujące się w rocznych wykazach przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają jej przepisom.

§ 20. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała NR. XXX/240/2017 Rady Gminy Niechlów z dnia 2 marca 2017 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY NIECHLÓW

STANISŁAW GALANT

Uzasadnienie

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów został sporządzony na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz.1182) oraz zawiera obligatoryjne elementy wymienione w art. 21 ust. 3 ww. ustawy.

Obecny projekt uchwały ma zastąpić dotychczas obowiązującą uchwałę Nr XXX/240/2017 Rady Gminy Niechlów z dnia 2 marca 2017 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przyczyną do podjęcia prac nad zmianą uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów jest potrzeba jej uaktualnienia.

Obecnie proponowane zmiany w zakresie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów, w sposób bardziej przejrzysty, obejmują wszystkie zagadnienia związane z najmem lokali.

Wprowadzono warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.