

**UCHWAŁA NR XXXIX/302/2022
RADY GMINY UJSOŁY**

z dnia 24 czerwca 2022 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujsoły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 2022 r. poz. 172),

**Rada Gminy Ujsoły
uchwala, co następuje**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujsoły oraz określa tryb postępowania i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Objasnienia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwała - niniejsza uchwała;
- 3) lokator - osoba, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;
- 4) lokal - lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokal zamienny - lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) gospodarstwo domowe - gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 7) dochód - dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) kwota najniższej emerytury - kwota, o której mowa w art. 85 ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) Gmina - należy przez to rozumieć Gminę Ujsoły;
- 10) Wójt - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ujsoły.

§ 2. 1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczone są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

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

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy żyjący w gospodarstwie domowym, którego średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczył:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 300% kwoty najniższej emerytury brutto;

- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - iloczynu członków gospodarstwa domowego i 200% kwoty najniższej emerytury brutto.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy żyjący w gospodarstwie domowym, którego średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczył:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 150% kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - iloczynu członków gospodarstwa domowego i 100% kwoty najniższej emerytury brutto.

3. Do stosowania obniżek czynszu kwalifikowani będą wnioskodawcy żyjący w gospodarstwie domowym, którego średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczył:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - iloczynu członków gospodarstwa domowego i 75% kwoty najniższej emerytury brutto.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

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

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej;
- 2) matkom, ojcom oraz opiekunom prawnym samotnie wychowującym dzieci;
- 3) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuścili dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a stale zamieszkiwały na terenie Gminy Ujsoły przed umieszczeniem ich w wyżej wymienionych placówkach;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego budynku czy lokalu mieszkalnego w tej samej bądź pobliskiej miejscowości – tylko w przypadku najmu socjalnego lokalu.
- 5) zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie budynku lub lokalu do rozbiórki, sprzedaży, modernizacji bądź remontu;
- 6) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia zdrowia bądź życia;
- 7) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądu.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale w § 3 ust. 1 w przypadku umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz § 3 ust. 2 w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Warunkiem ubiegania się o przyznanie lokalu socjalnego jest brak zobowiązań wymagalnych wynikających z opłat lokalnych, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i opłat związanych z gospodarką ściekową.

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. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonana wyłącznie na pisemny wniosek najemcy lub z inicjatywy Wójta.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu jest:

- 1) brak posiadania zaległości z tytułu najmowanego mieszkania (tj. w opłatach za czynsz i innych opłatach z tytułu najmu na rzecz Gminy);
- 2) wyrażenie przez najemcę zgody na poniesienie kosztów związanych z zamianą lokali, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) oddanie lokalu do zamiany w stanie pozwalającym na natychmiastowe zamieszkanie przez nowego najemcę.

3. Zamiana może odbywać się na zasadzie dostarczenia przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

4. Zamiana lokalu może nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy Gmina posiada warunki do realizacji tej zamiany i za zgodą Wójta Gminy Ujsoły.

5. Najemcy lokali mieszkalnych, z którymi są zawarte umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań. Taka zamiana wymagać będzie złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

6. Wójt Gminy Ujsoły może odmówić dokonania zamiany lokali, w przypadku, gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

7. Zamiana lokali mieszkalnych na mniejsze i tańsze może nastąpić również na wniosek zainteresowanej strony, w przypadku, gdy:

- 1) dotychczasowy lokal zajmowany przez najemcę nie kwalifikuje go do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na zbyt wysoką powierzchnię użytkową;
- 2) najemca stale zalega z opłatami za mieszkanie.

8. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale w § 3 ust. 1 w przypadku umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz § 3 ust. 2 w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu składa wniosek w biurze podawczym Urzędu Gminy w Ujsołach, do którego winna załączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za pełne trzy miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku (uwzględnia się członków gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku);
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej bądź pobliskiej miejscowości tylko w przypadku najmu socjalnego lokalu;
- 4) oświadczenie o niezaleganiu o których mowa w rozdziale 4 § 5 punkt 3.

2. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku.

3. W przypadku stwierdzenia braków formalnych w złożonym wniosku lub w wymaganych załącznikach, zostaje wszczęta procedura wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia braków. Termin na uzupełnienie braków we wniosku wynosi 14 dni kalendarzowych, liczonych od momentu odebrania przez wnioskodawcę pisma z Urzędu Gminy Ujsoły. W przeciwnym razie wniosek zostaje rozpatrzony negatywnie. Sytuacja ta nie wyklucza możliwości ponownego złożenia wniosku.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do uzupełnienia złożonego wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte uległy zmianie bądź mają wpływ na jego realizację.

5. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Ujsoły, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport przedstawia: liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście osób oczekujących na mieszkanie, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście, liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla który zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, powierzchnię najętego lokalu, liczbę osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem.

6. Raport, o którym mowa w ust. 5, wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Ujsoły oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ujsoły.

7. Umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są uzależnione od dysponowania przez Wójta wolnymi lokalami mieszkalnymi.

8. Wnioski o najem mieszkania z gminnego zasobu osób przebywających w zakładach karnych i aresztach śledczych oraz innych miejscach zapewniających całodobowe utrzymanie, rozpatrywane będą dopiero po ich opuszczeniu przez wnioskodawcę i przedstawieniu aktualnego miejsca zamieszkania.

9. O kolejności rozpatrywania wniosków decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Gminy Ujsoły, pod warunkiem, że zostały spełnione wszystkie kryteria niniejszej uchwały.

10. Gmina, w terminie do 31 marca każdego roku, dokonuje za rok poprzedni weryfikacji wniosków umieszczonych na liście oczekujących na podstawie wezwania wnioskodawców do potwierdzenia ich aktualności lub zaktualizowania danych, jeżeli takie uległy zmianie.

11. Wójt Gminy Ujsoły na każdym etapie załatwienia sprawy najmu lokalu może skreślić osobę z listy oczekujących, o której mowa w ust. 4, jeżeli:

- 1) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) dane zawarte we wniosku o najem lokalu są nieprawdziwe.

§ 8. 1. Decyzja o zawarciu umowy na najem lokalu jest podejmowana przez Wójta, po zapoznaniu się z listą pierwszeństwa.

2. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących, z zastrzeżeniem zasad pierwszeństwa określonych niniejszą uchwałą, przedstawiana jest oferta zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

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

§ 9. 1. W razie wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:

- 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy;
- 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 3) uregulowanie wszystkie należności z tytułu zajmowanego lokalu.

2. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy, osoby przebywające w lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia, a ich pobyt traktowany jest jako bezumowne korzystanie z lokalu i osoby tam przebywające płacą Gminie odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki opłacałby najemca.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Warunki, które winien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 11. 1. Na wniosek gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadania, Wójt Gminy może przeznaczyć lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy, na realizację zadań wynikających z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione.

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Wójt Gminy w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu oraz zasady wynajmu oraz odpłatności.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ujsoły.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Władysława Salachna