

**UCHWAŁA NR XI/85/19
RADY GMINY KRUPSKI MŁYN**

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krupski Młyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019, poz. 506) 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 2019, poz. 1182 z późn.zm.), na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Krupski Młyn

uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krupski Młyn”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krupski Młyn.

§ 3. Traci moc uchwała XXXIX/280/2002 Rady Gminy Krupski Młyn z dnia 27 czerwca 2002 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krupski Młyn.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2020 roku.

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Dawydzik

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krupski Młyn

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krupski Młyn osobom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.

2. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, względem których konieczność wynajmu lokalu wynika bezpośrednio z ustawy oraz osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która jednocześnie spełnia opisane w Rozdziale II kryterium dochodowe oraz co najmniej jedno z kryteriów kwalifikacyjnych, opisanych w Rozdziale III.

4. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 24 miesiące.

5. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób, które w ostatnich 10 latach zbyły lokal lub budynek mieszkalny lub zrzekły się praw do nich na rzecz osób trzecich.

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. Oddanie lokalu w najem lub w podnajem na czas nieoznaczony może nastąpić jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego, przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku lub przedstawienia wnioskodawcy żądania aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza:

- 1) 350 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 250 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

2. Oddanie lokalu w najem socjalny na czas oznaczony może nastąpić jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego, przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lub przedstawienia wnioskodawcy żądania aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

3. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 i 2 uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Dopuszcza się stosowanie obniżek czynszu w wysokości:

- 1) 5 % stawki bazowej czynszu obowiązującej w zasobie komunalnym, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,

- 2) 10 % stawki bazowej czynszu obowiązującej w zasobie komunalnym, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza:
 - a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 3. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć w szczególności spełnianie co najmniej jednego z poniższych:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 12 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zły stan techniczny lokalu zagrażający zdrowiu bądź życiu mieszkańców,
- 3) niedostosowanie lokalu do potrzeb wynikających z udokumentowanych warunków zdrowotnych bądź niepełnosprawności,
- 4) brak odrębnego pomieszczenia kuchni lub węzła sanitarnego.

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 na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która spełnia poniższe warunki:

- 1) kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1;
- 2) co najmniej jeden z warunków zamieszkiwania kwalifikujący wnioskodawcę do ich poprawy zgodnie z Rozdziałem III;
- 3) jest mieszkańcem Gminy Krupski Młyn z minimum 3-letnim okresem zamieszkiwania potwierdzonym stałym zameldowaniem;
- 4) jest mieszkańcem gminy, który utracił lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
lub
- 5) jest osobą, która opuściła Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny, a wniosek o wynajem lokalu złożyła nie później niż w terminie 24 miesięcy po opuszczeniu placówki pod warunkiem zamieszkiwania na terenie Gminy Krupski Młyn przed umieszczeniem w jednej z powyższych placówek. Kryteria wskazane w pkt 1), 2) i 3) muszą być spełniane łącznie.

W pierwszej kolejności umowę najmu zawiera się z osobą wskazaną w punkcie 4) bądź 5).

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie:

- 1) która spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2;
- 2) względem której sąd w prawomocnym wyroku o opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do socjalnego najmu lokalu;
- 3) która doznała w rodzinie udokumentowanej przemocy,
- 4) która utraciła lokal na skutek zdarzenia losowego.

Umowę najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności zawiera się z osobą posiadającą prawomocny wyrok sądu, a w następnej kolejności z osobami spełniającymi warunek dochodu wskazany w pkt 1) oraz jeden z warunków pozostałych pkt 3) bądź pkt 4).

Rozdział 5.

WARUNKI DOKONYWANIA ZMIANY 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. Gmina może dokonywać zamiany polegającej na wynajęciu przez Gminę wolnego lokalu w zamian za dotychczas zajmowany lokal i wynająć najemcy inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku gdy w wyniku zamiany wolny pozostaje lokal o większej powierzchni.

2. Najemcy lokali posiadający tytuł prawny do zajmowanych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę lokali w oparciu o złożone wnioski na zasadzie poprawy warunków mieszkaniowych.

3. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właściciela tych zasobów.

4. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wydaje Wójt Gminy po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych wnioskodawcy, który w wyniku zamiany otrzymuje lokal o wyższym standardzie lub o większej powierzchni.

6. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 2 ust. 1.

Rozdział 6.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALIORAZ SPOSÓB PODDAWANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 6. 1. Postępowanie w sprawie wynajmu lokalu rozpoczyna się od złożenia wniosku o wynajem lub wzajemną zamianę lokalu komunalnego. Wzór wniosku o wynajem lokalu lub zamianę lokalu określa Zarządzenie Wójta Gminy.

2. Składający wniosek wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Wniosek rozpatrywany jest na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niniejszych zasad.

4. Złożone wnioski po ich weryfikacji zostają wprowadzone do rejestru, o którym mowa w ust. 5.

5. Rejestr osób do wynajmu lokali mieszkalnych sporządza i prowadzi komórka urzędu gminy właściwa do spraw lokalowych – referat gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

6. Wskazania osób do otrzymania mieszkania, na podstawie wniosków wpisanych do rejestru, o którym mowa w ust. 4 dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Wójta Gminy.

7. Decyzję o wynajmie mieszkań podejmuje Wójt Gminy w oparciu o opinię przedstawioną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Zatwierdzona przez Wójta Gminy lista osób, które wskazane zostały do wynajmu wolnych lokali jest jawna i podlega ogłoszeniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy na okres 7 dni.

8. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie niezbędnym do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy lokalu uprawnia Wójta Gminy bądź Społeczną Komisję Mieszkaniową do pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

9. W sytuacji powzięcia wątpliwości co do danych zawartych we wniosku Wójtowi Gminy oraz Komisji, o której mowa w ust. 6 przysługuje prawo wezwania wnioskodawcy do wyjaśnienia treści dokumentów bądź złożenia dodatkowych dokumentów nie wymaganych na etapie złożenia wniosku, a będących niezbędnymi do ustalenia stanu faktycznego – pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

10. Wnioskodawca jest zobowiązany do każdorazowej aktualizacji złożonego wniosku, w sytuacji zmiany sytuacji materialnej lub życiowej. Obowiązek uważa się za spełniony w przypadku złożenia aktualizacji wniosku o najem/zamianę lokalu komunalnego co najmniej jeden raz w roku.

11. Brak aktualizacji wniosku jest jednoznaczny z rezygnacją z ubiegania się o wynajem lub zamianę lokalu, co skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

12. Nie przyjęcie dwóch ofert wynajmu lokalu powoduje skreślenie z rejestru osób oczekujących na najem lokalu komunalnego.

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. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podstawie przepisu art. 691 Kodeksu cywilnego, zobligowane są do opuszczenia zajmowanego lokalu lub złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Nawiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz:

- 1) osób bliskich głównemu najemcy, pozostałych bez tytułu prawnego w lokalu po śmierci głównego najemcy, które nie nabyły uprawnień do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie przepisu art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 2) osób bliskich głównemu najemcy, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy z lokalu

3. Nawiązanie stosunku najmu wobec osób wskazanych w ust. 2 może nastąpić w sytuacji spełniania przez te osoby łącznie niżej wymienionych warunków:

- 1) spełnianie kryterium dochodowego wskazanego w § 2 ust.1;
- 2) faktyczne zamieszkiwanie wraz z najemcą do chwili jego śmierci bądź wyprowadzenia się z lokalu, przez okres co najmniej 3 lat;
- 3) brak tytułu prawnego wnioskodawcy, bądź współmałżonka do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego stanowiącego majątek wspólny bądź odrębny współmałżonka;
- 4) regulowanie na bieżąco należności związanych z lokalem, względem którego ustalane jest prawo nawiązania najmu, ustalonych w oparciu o wszystkie osoby objęte wnioskiem o nawiązanie stosunku najmu.

Rozdział 8.

WARUNKI, JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

§ 8. 1. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) usytuowanie lokalu winno być na najniższej kondygnacji nadziemnej w budynku,
- 2) lokal winien posiadać własną łazienkę,
- 3) lokal winien być wyposażony w centralne ogrzewanie.

2. Za zgodą osoby niepełnosprawnej możliwy jest wynajem lokalu nie spełniającego warunków wskazanych w ust. 1.

Rozdział 9.

ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ PRZEWIDZIANYCH W USTAWIE O POMOCY SPOŁECZNEJ ORAZ USTAWIE O WSPIERANIU RODZINY I SYSTEMIE PIECZY ZASTĘPCZEJ

§ 9. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy jeden lokal przeznacza się na mieszkanie chronione, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej.

2. Jednostka, o której mowa w ust. 1 dysponuje przekazanym lokalem na cele mieszkania chronionego na warunkach określonych niniejszą uchwałą w oparciu o umowę zawieraną na czas określony.

3. Możliwość zamieszkania w mieszkaniu chronionym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych uprawnień, zasobów i możliwości.

4. Jednostka uiszcza czynsz oraz obowiązana jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokalu o statusie mieszkania chronionego.