

Projekt

z dnia 4 kwietnia 2024r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIERZĘCICE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkańczego zasobu Gminy Mierzęcice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3,
art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.
Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 2023 r. poz. 725)

**Rada Gminy Mierzęcice
u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:**

§ 1. Przyjmuje się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkańczego zasobu Gminy Mierzęcice.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Mierzęcice stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mierzęcice.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Mierzęcice
z dnia.....2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice.

2. Ilekroć w niniejszej 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 2023 r. poz. 725);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokatorze – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;
- 4) lokalu – należy przed to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 8) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę, o której mowa w art. 85 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251);
- 9) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mierzęcice;
- 10) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mierzęcice.

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

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczone są 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, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekroczył:

- 1) 300 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 200 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekroczył:

- 1) 200 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do stosowania obniżek czynszu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, nie przekroczył:

- 1) 80% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 60% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym lub mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne, wielkość jest nieodpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim 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 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 wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom pełnoletnim, będącym mieszkańcami Gminy Mierzęcice, spełniającym co najmniej jeden z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej;
- 2) matkom, ojcom oraz opiekunom prawnym samotnie wychowującym dzieci;
- 3) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia zdrowia bądź życia;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego budynku czy lokalu mieszkalnego w tej samej bądź pobliskiej miejscowości – tylko w przypadku najmu socjalnego lokalu;
- 5) 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 na czas nieoznaczony oraz § 3 ust. 2 w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu.

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. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego;
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
 - c) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli spełnione są kryteria zawarte w § 4 pkt 1.

2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części;
- b) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

2. W celu realizacji zamiany, najemca powinien złożyć wniosek oraz stosowne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

3. Zamiany wnioskowane na podstawie ust. 1 pkt 1 wymagają pisemnej zgody Wójta.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu, o której mowa w ustępie 1 pkt 1 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.

5. Zamiana lokalu, o której mowa w ustępie 1 pkt 1 może nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy Gmina posiada warunki do realizacji tej zamiany.

6. Wójt może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcami zamienianych lokali.

7. 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 takiej zamiany przez najemcę.

8. Osoby ubiegające się o zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy winny spełniać kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale w § 3 ust. 1 w przypadku umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony 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 najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie Gminy w Mierzęcicach, do którego zobowiązana jest dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie 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;
- 4) dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów, o których mowa w § 5 ust. 1 uprawniających do pierwszeństwa najmu lokalu - jeśli dotyczy.
- 5) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w celu realizacji wniosku.

2. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Mierzęcice.

3. Wniosek po weryfikacji jest wpisywany na listę oczekujących i rozpatrywanych w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

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

5. Wnioski o najem mieszkania z gminnego zasobu osób przebywających w zakładach karnych i aresztach śledczych oraz innych miejscach zapewniających całonocne utrzymanie, rozpatrywane będą dopiero po ich opuszczeniu przez wnioskodawcę i potwierdzeniu zamieszkiwania Wnioskodawcy na terenie Gminy Mierzęcice przed umieszczeniem go w wyżej wymienionych placówkach.

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

7. Gmina, w terminie do 31 marca każdego roku, dokonuje za rok poprzedni weryfikacji wniosków umieszczonych na liście oczekujących.

8. Wójt Gminy Mierzęcice na każdym etapie załatwienia sprawy najmu lokalu może skreślić osobę z listy oczekujących, 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.

9. Decyzja o zawarciu umowy na najem lokalu jest podejmowana przez Wójta, po zapoznaniu się z listą oczekujących.

10. 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 na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

11. Zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest uzależnione od dysponowania przez Wójta wolnymi lokalami mieszkalnymi.

§ 8. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostaje poddany kontroli społecznej, która ma charakter formalny, poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, nie rzadziej niż raz w roku informacji za rok poprzedni.

2. Informacja obejmuje dane o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym:

- 1) liczbę zawartych umów najmu lokali mieszkalnych;
- 2) liczbę złożonych wniosków;
- 3) liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie;
- 4) liczbę wniosków rozpatrzonych negatywnie;
- 5) liczbę osób znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu;
- 6) liczbę osób wykreślonych z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu z podaniem przyczyny wykreślenia;
- 7) powierzchnie wynajętych lokali;
- 8) liczbę osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawców objętych najmem;

- 9) średni miesięczny dochód gospodarstw domowych wnioskodawców objętych najmem;
- 10) liczbę wnioskodawców, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Informację, o której mowa w § 8 ust. 1, wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Mierzęcice oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mierzęcice.

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 lokalu 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 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 wszystkich 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. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.

3. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów, umożliwiające samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu;
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm;
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami;
 - e) posadzki antypoślizgowe;
- 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów;
 - b) posadzki antypoślizgowe;
- 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

4. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 2 i 3 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

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

§ 11. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadania może być przeznaczony na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy oraz zasady wynajmu i odpłatności za dany lokal ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób.

UZASADNIENIE

W związku z realizacją projektu pn. „Adaptacja lokali użytkowych na mieszkania socjalne w Gminie Mierzęcice” został utworzony zasób mieszkaniowy. Lokale mieszkalne znajdują się w sołectwie Mierzęcice, Przeczyce i Mierzęcice II.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W niniejszej uchwale sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Mierzęcice na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.