

**UCHWAŁA NR LII/290/2022
RADY GMINY MIŁÓWKA**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Miłówka**

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

Rada Gminy Miłówka

uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłówka w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłówka.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Kocierz

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka.

2. Ilekroć 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;
- 2) lokatorze – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 4) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 5) gospodarstwu domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 6) 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;
- 7) kwota 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;
- 8) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Milówka;
- 9) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Milówka.

3. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniających kryteria określonej w niniejszej uchwale.

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 w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- a) 100% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 80% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- a) 70% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 60% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżka czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- a) 60% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;

- b) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3.

1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym i mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z najemcą 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

§ 4.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają, co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- a) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- b) posiadają lub członek gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności;
- c) zamieszkują lokale w budynkach bezpośrednio grożących zawaleniem, w stosunku, do których organ nadzoru budowlanego nakazał ich opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie w całości lub w części;
- d) zamieszkują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego lub organ nadzoru budowlanego, że budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącem spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi;
- e) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka, innej placówce opiekuńczo – wychowawczej lub zastępczej mieszkały na terenie Gminy Miłówka i wniosek o najem lokalu został złożony nie później niż w terminie jednego roku od dnia opuszczenia domu dziecka, innej placówki opiekuńczo – wychowawczej lub rodziny zastępczej;
- f) matkom, ojcom lub opiekunom prawnym samotnie wychowującym dzieci.

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

§ 5.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonać na wniosek złożony przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali lub z inicjatywy Wójta.

2. Zamiana lokalu na wniosek najemcy może być dokonywana, jeżeli:

- a) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności lub niezdolny do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb,
- b) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli spełnione są kryteria zawarte w § 3 ust. 1 lit a załącznika do niniejszej uchwały.

3. Zamiana lokali z inicjatywy Wójta może być dokonywana, jeżeli:

- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, w szczególności polegających na rozbiorce, zbyciu lub remoncie budynku bądź mianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,
- b) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest:

- a) brak posiadania zaległości na rzecz Gminy w opłatach z tytułu najmowanego lokalu,
- b) wyrażenia zgody przez najemcę na poniesienie kosztów związanych z zamianą lokali, w tym z dostosowaniem lokali do swoich potrzeb życiowych,
- c) oddanie lokalu do zamiany w stanie pozwalającym na natychmiastowe zamieszkanie przez nowego najemcę.

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

6. Zamiana lokali może nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy Gmina posiada warunki do realizacji tej zamiany oraz za zgodą Wójta.

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

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

§ 6.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu składa wniosek do Urzędu Gminy w Milówce, do którego powinna dołączyć:

- a) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- c) w przypadku najmu lokalu socjalnego oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku lub stwierdzenia braków formalnych we wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, Wójt wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie, skutkuje jego pozostawieniem bez rozpatrzenia.

3. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport przedstawia liczbę lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących na lokal, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście, liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z podaniem przyczyny skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony 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.

4. Raport, o którym mowa w ust. 3 podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Milówce i opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy.

5. Umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są uzależnione od dysponowania przez Wójta wolnymi lokalami.

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

7. Decyzja o zawarciu umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu jest podejmowana przez Wójta, po zapoznaniu się z listą pierwszeństwa.

8. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących, z zastrzeżeniem zasad pierwszeństwa określonych niniejszą uchwałą, przedstawiana jest oferta najmu.

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. W przypadku wyprowadzenia się lub śmierci głównego najemcy, osoby pozostałe w lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu, po spełnieniu następujących warunków:

- a) w terminie trzech miesięcy od daty wyprowadzenia się lub śmierci głównego najemcy zostanie złożony wniosek wraz z wymaganymi załącznikami, określonymi w § 6 ust. 1 załącznika niniejszej uchwały,
- b) wnioskodawca spełnia kryteria dochodowe określone w rozdziale 2 załącznika niniejszej uchwały,
- c) wnioskodawca zobowiązany jest do uregulowania wszystkich należności z tytułu najmu oraz opłat związanych z eksploatacją zajmowanego lokalu, o którego najem się ubiega.

2. W przypadku nie złożenia wniosku w terminie trzech miesięcy od daty wyprowadzenia się lub śmierci głównego najemcy, osoby pozostające w lokalu zobowiązane są do jego opuszczenia w terminie trzech miesięcy, a ich pobyt traktowany będzie, jako bezumowne korzystanie z lokalu.

3. Do czasu opuszczenia lokalu, w terminie określonym w ust. 2, osoby przebywające w nim, płacą Gminie odszkodowanie w wysokości, w jakiej najemca opłacałby czynsz.

Rozdział 8.

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

§ 8.

1. W przypadku, gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest osobą niepełnosprawną, dostosowując propozycję mieszkaniową powinno uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności powierzchnię lokalu, jego położenie na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące u wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy schorzenia narządów ruchu oraz rozkład pomieszczeń pod kątem możliwości swobodnego funkcjonowania w lokalu osobie niepełnosprawnej.

2. Lokale dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

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

§ 9.

1. Wójt, na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Milówce, może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostki samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w § 9 ust. 1, Wójt w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, zasady wynajmu oraz odpłatności.