

**UCHWAŁA NR XXII/175/21
RADY GMINY WRÓBLEW**

z dnia 11 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wróblew, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr IX/55/03 Rady Gminy Wróblew z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2003 r. Nr 273 poz. 2379).

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Dawid

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WRÓBLEW

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 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 2020 r. poz. 611 ze zm.);
- 2) Wójcie - oznacza to Wójta Gminy Wróblew;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, do którego odniesienie znajduje się w art.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.);
- 5) gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, do którego odniesienie znajduje się w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy Wróblew jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a zwłaszcza potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

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. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, nie przekracza kwoty:

- 1) dla najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 110 % najniższej emerytury, obowiązującej na dzień składania wniosku,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 90 % najniższej emerytury, obowiązującej na dzień składania wniosku;
- 2) dla najmu socjalnego lokalu:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym 80% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury.

2. Dla celów ustalenia, czy osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wróblew, spełnia kryterium zawarcia umowy najmu, uważa się średni miesięczny dochód wyliczony na podstawie sumy wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku

3. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego, Wójt może zastosować obniżkę czynszu w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 60% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkania mogą być zakwalifikowani wnioskodawcy, którzy na dzień składania wniosku spełniają następujące warunki:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa jednoosobowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 3) zamieszkują w lokalu niedostosowanym do swoich rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 4

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) przekażą zajmowany lokal mieszkalny do dyspozycji Wójta w celu otrzymania lokalu o innej powierzchni lub wyposażeniu.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) zamieszkują w budynkach, które zostały przeznaczone do sprzedaży, rozbiórki lub całkowitego remontu;
- 3) zamieszkują wspólnie z osobami zaliczonymi do znacznego stopnia niepełnosprawności.

§ 6. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają jeden z warunków określonych w §5 ust. 2 uchwały i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, służącego zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych.

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

§ 7. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mogą odbywać się po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.

2. Warunki zamiany lokali:

- 1) zachowanie przez najemców lokali, po dokonanej zamianie, metrażu lokalu niemniejszego niż 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) brak zaległości w opłatach czynszu przez osoby zamierzające dokonać zamiany chyba, że zawarto porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia;
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wróblew na lokal znajdujący się w innym zasobie jest możliwa wyłącznie wówczas, kiedy osoba mająca zamieszkać w lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego spełnia łącznie warunki dochodowe i mieszkaniowe określone niniejszą uchwałą.

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

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu winny złożyć pisemny wniosek w sekretariacie Urzędu Gminy Wróblew (pokój 15) lub przesłać na adres: Urząd Gminy Wróblew, Wróblew 15, 98-285 Wróblew.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy;
- 2) wykaz osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym z wnioskodawcą;
- 3) określenie rodzaju, powierzchni oraz warunków dotychczasowego zamieszkiwania;
- 4) wskazanie przyczyn ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego;
- 5) pisemną zgodą na przetwarzanie danych osobowych dla celów rozpatrzenia wniosku i przeprowadzania czynności określonych niniejszą uchwałą.

3. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające przyczyny ubiegania się o lokal wskazane we wniosku, w tym deklarację o dochodach gospodarstwa domowego zgodnie ze wzorem określonym na podstawie art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

4. Wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego weryfikuje Referat właściwy do spraw mieszkaniowych Urzędu Gminy Wróblew. W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku Wójt wzywa wnioskodawcę do ich usunięcia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, a w przypadku nie usunięcia braków formalnych wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

5. Kompletne wnioski są weryfikowane według kryteriów określonych niniejszą uchwałą i przy uwzględnieniu liczby wolnych lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy.

6. Informację o przyznaniu lokalu podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni, poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wróblew.

§ 9. 1. Czynności związane z trybem rozpatrywania oraz załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych podlegają kontroli społecznej.

2. Społeczna komisja mieszkaniowa może zweryfikować, czy w danym postępowaniu o przydział lokali zostały zachowane wszystkie przewidziane procedury prawne i czy były one stosowane poprawnie.

3. Społeczna komisja mieszkaniowa może zgłaszać uwagi odnośnie sposobu rozpatrzenia wniosków o przyznanie lokali, w terminie 7 dni od upublicznienia informacji, o której mowa w §8 ust. 6.

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

§ 10. 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z dotychczasowym najemcą, który opuszcza lokal gminny oraz w przypadku śmierci najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem lokalu zgodnie z art. 691 §1 Kodeksu cywilnego – osoba pełnoletnia, która pozostała w lokalu jako osoba wspólnie zamieszkująca z najemcą, może ubiegać się o zawarcie umowy jeżeli:

- 1) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w uchwale;
- 2) w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia rozwiązania umowy z najemcą lub od dnia śmierci dotychczasowego najemcy złoży wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu;
- 3) regularnie opłaca należności z tytułu użytkowania lokalu;
- 4) utrzymuje lokal w należytym stanie technicznym.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i nie spełniły kryteriów określonych w ust.1 zobowiązane będą do opróżnienia lokalu mieszkalnego w ciągu 60 dni od dnia upływu terminu określonego w ust.1 pkt 2.

Rozdział 8

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

§ 11. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej.

2. W zależności od rodzaju niepełnosprawności lokal powinien zostać wyposażony w niezbędne urządzenia, poręcze, uchwyty, sygnalizację dźwiękową lub inne urządzenia, które umożliwią funkcjonowanie niepełnosprawnemu.

3. W przypadku osób, które nie mogą samodzielnie funkcjonować, posiadających orzeczenia odpowiedniego organu potwierdzające ten fakt, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania tych osób z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.)

§ 12. 1. Określa się zasady realizacji zadań własnych przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.) oraz wykonanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.).

2. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy w celu zapewnienia miejsc w mieszkaniach chronionych, na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 składa się do Wójta i powinien on zawierać: cel najmu, opis minimalnego standardu lokalu, okresu najmu lokalu, oczekiwania dotyczące dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych.