

**UCHWAŁA NR 0007.XLI.430.2023
RADY GMINY WĘGIERSKA GÓRKA**

z dnia 8 grudnia 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Węgierska Górka**

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 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 725)

Rada Gminy Węgierska Górka uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr VI/60/2019 Rady Gminy Węgierska Górka z dnia 30 maja 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Iwona Kopec

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka .

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka oraz określa tryb postępowania i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

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;
- 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 przez 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;
- 8) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć kwotę, o której mowa w art. 85 ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Węgierska Górka;
- 10) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Węgierska Górka.

§ 2.

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

2. W celu wykonywania postanowień określonych w ust. 1 Gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom na zasadach określonych dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

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) w gospodarstwie jednoosobowym - 150% kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 100% kwoty najniższej emerytury brutto.

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) w gospodarstwie jednoosobowym - 150% kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 100% kwoty najniższej emerytury brutto.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

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 opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a stale zamieszkiwały na terenie Gminy 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, podatków, 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 za zgodą Wójta na pisemny wniosek najemców.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu, o której mowa w ustępie 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.

3. Zamiana, o której mowa w ustępie 1 może odbywać się na zasadzie dostarczenia przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

4. Zamiana lokalu, o której mowa w ustępie 1 może nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy Gmina posiada warunki do realizacji tej zamiany i za zgodą Wójta Gminy.

5. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, 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 może odmówić dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku, gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

7. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 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 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 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.

9. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, zmiana może być dokonana na pisemny wniosek najemcy lub osoby zajmującej lokal w innych zasobach.

10. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymagana jest zgoda właściciela lub podmiotu dysponującego lokalem w innych zasobach.

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 Węgierskiej Górcie, 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 zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. 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.

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 Węgierska Górka. 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. 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 raportu za rok poprzedni, określającego:

- 1) liczbę zawartych umów najmu lokali mieszkalnych w roku objętym raportem;
- 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;
- 8) powierzchnie wynajętych lokali;
- 9) liczbę osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawców objętych najmem;
- 10) średni miesięczny dochód gospodarstw domowych wnioskodawców objętych najmem;
- 11) liczbę wnioskodawców, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

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

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 Węgierska Górka, 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.

11. Wójt Gminy Węgierska Górka 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 którym 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. 1 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. W przypadku niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka rodziny wchodzącego w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, Wynajmujący dostosowując odpowiednią z uwagi na rodzaj niepełnosprawności propozycję mieszkaniową, powinien uwzględnić rzeczywiste potrzeby osoby niepełnosprawnej, w tym w szczególności położenie lokalu, jego powierzchnię, rozkład pomieszczeń pod kątem możliwość swobodnego funkcjonowania w lokalu osoby niepełnosprawnej i innych członków gospodarstwa domowego.

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 lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić 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 uchwytyami,
 - 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 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, Wójt Gminy w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu oraz zasady wynajmu oraz odpłatności za dany lokal.

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.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.