

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KOCHANOWICE

Rozdział 1.

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kochanowice.

§ 2. Ilekróć w uchwale mowa jest 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 (Dz. U. z 2020 poz. 611 z późn. zm.),
- 2) **uchwale** - należy rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Kochanowice,
- 4) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 poz. 2133 z późn. zm.),
- 5) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. 2021 poz. 291 z późn. zm.) obowiązującą w dniu złożenia wniosku,
- 6) **wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią zamieszkującą na terenie Gminy, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, składającą pisemny wniosek.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 3. Lokale mieszkaniowe stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być oddane w najem osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do poprawy, osiągających dochód nie wyższy niż określony w uchwale.

§ 4. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. Minimum dochodowe wskazane w ust. 1 i 2 zwiększa się o 30% w stosunku do gospodarstw domowych, w których znajduje się osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, będąca Wnioskodawcą jak i osobą zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania.

§ 5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu przez okres co najmniej 12 miesięcy, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 15 m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkiwanie przez osobę legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065 z późn. zm.),
- 4) bezdomność, przy czym ostatnie miejsce zamieszkania osoby bezdomnej znajdowało się na terenie Gminy,
- 5) posiadanie wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy, które:

- 1) uzyskały uprawnienie do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadające tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycjami Gminy lub z uwagi na jego stan techniczny,

- 2) utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4 ust. 2 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 ust. 1,
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 4) opuszczają placówkę oświatowo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą,
- 5) legitymują się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności lub rodzinom, które wspólnie z taką osobą zamieszkują,
- 6) posiadają czworo lub więcej dzieci i prowadzą wspólne gospodarstwo domowe,
- 7) zajmują lokal bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu oraz związane z nimi koszty sądowe i egzekucyjne,
 - b) mieszkanie utrzymane jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,

§ 8. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy, które:

- 1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego działania siły wyższej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 3) opuszczają placówkę oświatowo–wychowawczą lub rodzinę zastępczą,
- 4) utraciły lub utracą prawo do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych,

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

§ 9. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.
3. 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 zmiany najemcy.

4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Gminy.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

7. Najemcy lokali mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli:

1) stan zdrowia, niepełnosprawność najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji,

2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom najemcy i współzamieszkującym z nim członkom gospodarstwa domowego z uwagi na zbyt małą powierzchnię (na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej),

3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zmienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni.

8. Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić w przypadku, gdy:

1) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,

2) najemca nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,

3) najemca dewastuje lokal lub wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub w inny sposób nie wypełnia swoich obowiązków z umowy najmu,

§ 10. Wójt Gminy Kochanowice, na wniosek zainteresowanego, może wyrazić zgodę na zmianę umowy najmu poprzez objęcie nią dodatkowych pomieszczeń, które nie spełniają warunków do uznania ich za samodzielny lokal mieszkalny.

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

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, składa stosowny wniosek w Urzędzie Gminy Kochanowice.

2. Wnioskodawca w złożonym wniosku wymienia wszystkie osoby, z którymi zamierza wspólnie zamieszkać oraz dołącza:

1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,

3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali, oczekujące na zawarcie umowy, zobowiązane są aktualizować wniosek o najem poprzez informowanie Urzędu Gminy, w okresach do końca pierwszego kwartału każdego roku, o aktualnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

5. Brak dokonania aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 4 uznaje się za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

§ 12. 1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 11, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy;
- 2) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 4 niniejszej uchwały;
- 3) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, w przypadku, gdy warunki mieszkaniowe wymienione w § 6 niniejszej uchwały wymagają poprawy.

2. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z kryteriów określonych w uchwale następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

3. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest informowany pisemnie.

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Realizacja wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, o której mowa w ust. 4, z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w uchwale.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji materialnej i mieszkaniowej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, skutkować będzie odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy.

§ 13. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 marca każdego roku sprawozdania o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali za rok poprzedni.

2. W sprawozdaniu uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczba wniosków o najem lokalu komunalnego/socjalnego, która wpłynęła w danym roku;
 - 2) liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego;
 - 3) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
 - 4) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
 - 5) liczba zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
 - 6) liczba zawartych umów najmu socjalnego lokalu
3. Podane do publicznej wiadomości odbywa się w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Gminy, oraz zamieszczenie na stronie BIP Urzędu Gminy Kochanowice.

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

§ 14. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, obowiązane są do opróżnienia lokalu. Do tego czasu obowiązane są uiszczać odszkodowanie obliczone na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 15. Osoby, o których mowa w § 14 mogą uzyskać prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach za czynsz i innych opłatach należnych za używanie lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają zasad porządku domowego,
- 5) spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1 i 3 lub w § 4 ust. 2 i 3,
- 6) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa tj. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. 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:

- 1) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy / platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu;
- 2) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 3) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm;
- 4) 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;
- 5) włączniki światła i domofony na wysokości od 80 do 110 cm od podłogi;
- 6) elektryczne gniazda wtykowe na wysokości od 40 do 60 cm od podłogi;
- 7) klamki lub uchwyty otwierające okna na wysokości od 80 do 120 cm od podłogi lub z możliwością zdalnego sterowania;
- 8) posadzki antypoślizgowe.

3. Dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:

- 1) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 2) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów / progów;
- 3) układ funkcjonalny pomieszczeń umożliwiający swobodne poruszanie się;
- 4) posadzki antypoślizgowe.

4. Dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

5. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1-3 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione lub celem prowadzenia całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej.

2. Mieszkania mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kochanowicach zaakceptowany przez Wójta.

3. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kochanowicach wyłania osoby, które mają używać mieszkań chronionych i udostępnia im mieszkania chronione na zasadach określonych w odrębnych przepisach o pomocy społecznej.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobie spełniającej kryteria dochodowe opisane w § 4, umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na najem socjalny lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa na rzecz osób tworzących gospodarstwo domowe wieloosobowe.

Rozdział 11.

Lokale niespełniające wymagań do zasiedlenia

§ 19. 1. Wolne lokale mieszkalne, które nie mogą być wynajęte osobom uprawnionym ze względu na stan techniczny wymagający przeprowadzenia remontu, mogą być wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Po wykonanym i odebranym przez Urząd Gminy remoncie, najemca przedkłada dokumentację finansową wykonanych prac, która zostaje zaliczona na poczet należnego czynszu z tytułu najmu lokalu.

3. Listę lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, sporządza Wójt Gminy. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

4. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu do remontu przez przyszłego najemcę składają, w terminie miesiąca od dnia opublikowania wykazu, wnioski o wynajem mieszkania do remontu.