

Projekt

z dnia 2 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 355/XXXIII/2021
RADY GMINY KOSZĘCIN**

z dnia 6 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie, Rada Gminy Koszęcin uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy,
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 2. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach gminnych szkół, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez gminne szkoły, w pierwszej kolejności mogą być najmowane przez nauczycieli i pracowników niebędących nauczycielami zatrudnionych w szkołach, na czas trwania stosunku pracy w szkole oraz przez emerytowanych nauczycieli.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu określonego w ust. 1 należy kierować do Wójta Gminy Koszęcin.

Rozdział 3.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali

§ 3. 1. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,

- 2) średni miesięczny dochód nie przekracza: w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 150% kwoty najniższej emerytury; w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 100% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

2. O najem lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym),
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 3) średni miesięczny dochód nie przekracza: w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 100% kwoty najniższej emerytury; w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 75% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 4. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Koszęcin przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce bądź w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 3) opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Koszęcin, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią do ukończenia 25 roku życia.
- 4) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.

§ 5. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa wieloosobowego w wysokości nieprzekraczającej 40 % kwoty najniższej emerytury,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa jednoosobowego w wysokości nieprzekraczającej 60% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 6. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązane są złożyć wniosek w Urzędzie Gminy Koszęcin.

2. Wniosek zostaje zarejestrowany i zbadany pod względem jego kompletności.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosków w terminie oznaczonym w wezwaniu, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Jeżeli we wniosku nie wskazano adresu wnioskodawcy i nie ma możliwości ustalenia tego adresu na podstawie posiadanych danych, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Wójta Gminy Koszęcin o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku (w tym: zmianę miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

5. Wnioski o najem rozpatruje się w oparciu o kryteria przyjęte w niniejszej uchwale w celu ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku nie spełnienia kryteriów kwalifikujących, wynikających z niniejszej uchwały, Wójt Gminy Koszęcin stwierdza brak zasadności oczekiwania na wykazie w celu zawarcie umowy najmu z zasobu mieszkaniowego Gminy Koszęcin.

7. Osoby składające wniosek po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Koszęcin, zostają wpisane na listę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

8. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku.

9. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Koszęcin do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

11. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania oraz w terminie do końca grudnia każdego roku, dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach. W przypadku niedokonania aktualizacji wniosku osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.

12. Jawność postępowania oraz realizacja kontroli społecznej będzie uwzględniona poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Koszęcin wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. Ponadto kontrola społeczna trybu załatwiania i rozpatrywania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali będzie wykonywana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Wójta Gminy Koszęcin. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powoływani będą przedstawiciele:

- 1) Urzędu Gminy Koszęcin,
- 2) wskazani przez Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koszęcinie,
- 3) wskazani przez Radę Gminy Koszęcin,
- 4) wskazani przez podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2-3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1057 z późn.zm.), których obszarem działalności jest gmina Koszęcin. Społeczna Komisja Mieszkaniowa poddaje kontroli formalnej czynności, które składają się na tryb postępowania.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) w przypadku powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 2) w przypadku, gdy względy zdrowotne kwalifikują osoby do zamieszkania w innym lokalu,
- 3) w sytuacji, gdy najemca zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym lub umiarkowanym oraz w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji lub w skład ich rodzin wchodzi wyżej wymienione osoby,
- 4) w przypadku, gdy najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponosić kosztów jego utrzymania i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni.

3. Odmawia się zezwolenia na dokonanie zamiany lokalu, jeżeli:

- 1) najemca bądź jego małżonek posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu (domu) mieszkalnego,
- 2) w następstwie dokonania zamiany lokali zostałby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 3) dokonujący zamiany zalegają z opłatą należności z tytułu czynszu najmu lub innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
- 4) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym przepisami prawa budowlanego,
- 5) najemca dokonał samowolnej zamiany lokali przed wyrażeniem na nią zgody.

4. Wójt Gminy Koszęcin może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin, o ile jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowej.

5. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 8. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego, zostaje zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą w lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) lokal nie jest zadłużony, zaś osoby w nim zamieszkujące uiszczają na bieżąco wszelkie opłaty związane z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) nie zakłócają porządku domowego,
- 5) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust.1 pkt 3 lub w § 3 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały,
- 6) nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.), Wójt Gminy Koszęcin wskazuje inny, mniejszy lokal.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 9. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, które tworzą gospodarstwo domowe wieloosobowe, liczące co najmniej 7 osób.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń

§ 10. 1. Do najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio zasady dotyczące lokali mieszkalnych.

2. Stawkę czynszu najmu za tymczasowe pomieszczenia ustala się jak stawkę czynszu za lokal socjalny.

Rozdział 9.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² tej powierzchni, lub

- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, w szczególności zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na położenie budynku (kondygnację) albo wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. 426 z późn. zm.).

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 12. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Koszęcin jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione, i wspomagane przeznaczane mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekłe chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koszęcinie ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 11.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych

§ 13. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Rozdział 12.

Ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu

§ 14. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągania niskich dochodów określonych w § 3 ust.1 pkt 3 lub § 3 ust.2 pkt.3 niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia umowy jest uregulowanie należności.

4. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, w przypadku gdy najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 15. 1. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci uchwała nr 272/XXVI/2012 Rady Gminy Koszęcin z dnia 24 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2012 r. poz. 5237).

3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

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

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 4 określiła jako zadanie własne gminy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W świetle art. 21 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwalenie przedmiotowych zasad pozwoli na prawidłowe gospodarowanie zasobem mieszkaniowym. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.