

UCHWAŁA Nr XXV/154/2021
Rady Gminy Wieliczki
z dnia 28 maja 2021r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Wieliczki uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

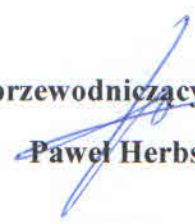
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliczki.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XXXV/248/2013 Rady Gminy Wieliczki z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki (Dz. Urz. Warm. Maz. z 2014r., poz. 524).

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Paweł Herbszt

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki.

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

§2.1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego uprawnieni są wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku mieści się w przedziale:

- 1) powyżej 100% do 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) powyżej 80% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu uprawnieni są wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu określa tabela:

Wysokość obniżki czynszu w %	Średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym	Średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie jednoosobowym
50	do 80% najniższej emerytury	do 100% najniższej emerytury
40	do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury
30	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	powyżej 125% do 150% najniższej emerytury

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach można odstąpić od stosowania kryterium dochodowego określonego w ust. 1, zwłaszcza w przypadku, gdy najemcą lokalu miałyby być

osoba niepełnosprawna w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub osoba wychodząca z systemu pieczy zastępczej.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§3. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) o złym stanie technicznym, potwierdzonym przez zarządcę budynku lub Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania);
- 2) w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

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 przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) występują o zmianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy;
- 3) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wspólnie wychowują dwoje lub więcej dzieci;
- 4) samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci;
- 5) mieszkającym w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają 50 % dochodu określonego w §2 ust.2;
- 2) bezdomnym (fakt bezdomności potwierdzony przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Wieliczkach), których ostatnie miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy Wieliczki;
- 3) które utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 4) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Wieliczki i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

Rozdział 5.

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

§5. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonać zamiany lokali po złożeniu do wynajmującego pisemnego wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

2. Najemcy lub byłemu najemcy zalegającemu z opłatami można zaproponować zamianę lokalu na inny lokal, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

3. Zamiana lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta i tylko w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku do remontu, przebudowy lub rozbiórki lub
- 2) wydania orzeczenia, w którym lokal zostanie uznany za nienadający się na stały pobyt ludzi lub
- 3) klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

4. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może nastąpić po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zamiany najemcy.

5. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w §2 ust.1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Rozdział 6.

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

§6. 1. Informację o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń na okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronie internetowej urzędu. Informacja powinna zawierać: adres lokalu, powierzchnię, opłaty, przeznaczenie lokalu, termin składania wniosków, który wynosi co najmniej 30 dni od daty ogłoszenia.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) udokumentowane źródło utrzymania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 6) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną lub zaistnienie okoliczności wskazanych w § 2 ust. 4;
- 7) uzasadnienie wniosku.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Komisji Mieszkaniowej w celu zaopiniowania.

4. Po zaopiniowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową Wójt Gminy, sporządza wykaz osób, z którymi zawarte zostaną umowy najmu lokalu mieszkalnego. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Wójta Gminy. Odwołania rozpatruje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i podejmuje ostateczną decyzję o wyborze osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali.

5. Doradcą i opiniodawcą kontrolę społeczną sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy, składająca się z przedstawicieli Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownika Urzędu Gminy oraz przedstawiciela Rady Gminy.

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 opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu, o ile nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkiwali wraz z najemcą przez okres minimum 3 lat przed jego śmiercią.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria określone w § 2.

Rozdział 8.

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

§8. 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 poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b

§9. 1. Gmina może przeznaczyć wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy, na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy

o pomocy społecznej oraz na wykonanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej składa do Wójta umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust.1, podejmuje Wójt po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Paweł Herbszt