

**UCHWAŁA NR 240/XXI/2021
RADY MIEJSKIEJ W WOŹNIKACH**

z dnia 14 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.713 ze zm.), 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 2020r. poz.611) Rada Miejska w Woźnikach uchwala, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr 360/XXXIII/2002 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 16 sierpnia 2002r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Woźniki ze zmianami.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Woźnik.

§ 4.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Woźnikach

Anna Michalska

Załącznik do uchwały Nr 240/XXI/2021

Rady Miejskiej w Woźnikach

z dnia 14 kwietnia 2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WOŹNIKI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Woźniki.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Woźniki;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 3.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza:

- 1) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony:
 - a) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
 - b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 2) w przypadku umów zawieranych na najem socjalny lokalu:
 - a) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
 - b) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekroczyć:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego.

Rozdział 4.

Kryteria 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 oraz umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji;
- 3) matkom samotnie wychowującym dzieci, w tym przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych;
- 4) wychowankom opuszczającym domy dziecka, rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności, a przed umieszczeniem w wyżej wymienionych miejscach stale zamieszkiwały na terenie Gminy Woźniki;
- 5) doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy.

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 pkt 1 w przypadku najmu lokalu i § 3 ust. 1 pkt 2 w przypadku najmu socjalnego lokalu.

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

§ 6.

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Woźniki dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza Woźnik.

2. Zamiany lokali z inicjatywy najemcy mogą być dokonywane, jeżeli:

- 1) celem zamiany jest zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu;

- 2) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą;
- 3) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowanie lokalu.
3. Zamiana może również polegać na przekazaniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
4. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Burmistrza Woźnik.
5. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe określone w §3 niniejszej uchwały.
7. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami tych lokali, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w uchwale.
8. W przypadku określonym w ust. 7 wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

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. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek składany w Urzędzie Miejskim w Woźnikach, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu;
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu;
- 6) określenie typu lokalu;
- 7) opis sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy;
- 8) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych.

2. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianach jego sytuacji życiowej i materialnej mających wpływ na realizację jego wniosku.

3. Wnioskodawca, który spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczany jest na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

4. Wnioskodawca, który został umieszczony na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu zobowiązany jest do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego w terminie do dnia 30 grudnia, bez dodatkowego wezwania ze strony gminy.

5. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, o czym wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie.

6. Kwalifikacji wniosków oraz przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej w Woźnikach.

7. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, tworzone na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku oraz wniosków złożonych w bieżącym roku, są sporządzone w terminie do dnia 31 stycznia następnego roku, według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedniego.

8. W terminie 14 dni po sporządzeniu listy, o której mowa w ust. 7, osoby będą poinformowane o zakwalifikowaniu lub braku zakwalifikowania do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

9. Wnioskodawca w terminie 14 dni od dnia doręczenia informacji, o której mowa w ust. 8 ma prawo do wniesienia zastrzeżeń do organu określonego w ust.6.

10. Umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na liście nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

§ 8.

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 20 lutego każdego roku raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali za rok poprzedni.

2. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczba wniosków, która wpłynęła w danym roku;
- 2) liczba osób oczekujących na przydział mieszkania;
- 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. Raport, o którym mowa w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości poprzez publikację na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Woźniki oraz wywieszenie na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Woźnikach.

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

§ 9.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 ustawy Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, mogą wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu.

2. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony zostaje zawarta z osobami po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) osoby te zamieszkiwały za zgodą wynajmującego z najemcą i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie zaleganie z opłatami za czynsz i innych opłat;
- 3) osoby te nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) spełnione jest kryterium dochodowe określone w § 3 uchwały;
- 5) brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

3. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu na podstawie ust. 1 wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

4. Do czasu opuszczenia lokalu osoby tam przebywające płacą gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz.

Rozdział 8.

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

§ 10.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności:

- 1) nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby;
- 2) powinien mieć możliwość zamontowania urządzeń sanitarnych przystosowanych do osób niepełnosprawnych.

2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

3. Dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lokal powinien być zlokalizowany w budynku, w którym jest możliwość wjazdu i wyjazdu z budynku.

Rozdział 9.

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

§ 11.

1. Gmina przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1 może zostać zawarta z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej lub podmiotem, do którego celów statutowych należy wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2001r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

3. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na:

- 1) mieszkanie chronione wspierane;
- 2) mieszkanie chronione treningowe.