

**UCHWAŁA NR VI/60/2019
RADY GMINY WĘGIERSKA GÓRKA**

z dnia 30 maja 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2019 r., poz. 506) w związku z 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 2018 r. poz. 1234)

Rada Gminy Węgierska Górka uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr XXV/266/2005 Rady Gminy z dnia 30 listopada 2005 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali komunalnych i socjalnych 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 mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Węgierska Górka.**

§ 1.

1. Ilekcioć w niniejszych zasadach 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) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Węgierska Górka,
- 3) mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wg definicji określonej w ustawie,
- 4) zasadach - należy przez to rozumieć niniejsze zasady,
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal wg definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie wg definicji określonej w ustawie, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego,
- 7) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 8) liście oczekujących - należy przez to rozumieć listę oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek w tej sprawie i spełniają warunki określone w § 3,
- 9) liście pierwszeństwa - należy przez to rozumieć listę oczekujących uporządkowaną według pierwszeństwa zawarcia umowy najmu,
- 10) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 11) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć odpowiednio udokumentowane (np.: zaświadczeniami, złożonymi deklaracjami podatkowymi) sumę dochodów wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego z nim zamieszkiwania w lokalu, ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania,
- 12) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Wójta Gminy Węgierska Górka w drodze zarządzenia, której tryb działania został określony w § 8.

§ 2.

1. Lokale mieszkalne oddaje się w najem mieszkańcom Gminy Węgierska Górka, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria niskiego dochodu określone w § 3 niniejszej uchwały.

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

3. Gmina zapewnia lokale :

- a) na warunkach ogólnych, określonych ustawą i niniejszymi zasadami w tym w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne lub pomieszczenia tymczasowe.

§ 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza:

- 1) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego:
 - a) 170 % najniższej emerytury, w przypadku umowy na czas nieokreślony;
 - b) 100 % najniższej emerytury, w przypadku umowy dotyczącej lokalu socjalnego;
- 2) dla innych niż określone w pkt 1 gospodarstw domowych:
 - a) 130 % najniższej emerytury, w przypadku umowy na czas nieokreślony;
 - b) 75 % najniższej emerytury, w przypadku umowy dotyczącej lokalu socjalnego.

§ 4.

W przypadku zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony wysokość dochodu gospodarstwa domowego uprawnia do zastosowania obniżek czynszu :

- jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza :

- 1) w jednoosobowym gospodarstwie domowym:
 - a) 100 % najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 10%;
- 2) w innym niż określone w pkt 1 gospodarstwie domowym:
 - a) 70 % najniższej emerytury – co skutkuje obniżką czynszu o 10%;

§ 5.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 3, a ponadto :

- a) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego na mocy przepisów ustawowych,
- b) posiadają kwalifikacje lub umiejętności, których brak występuje na terenie gminy,
- c) zobowiązują się do przeprowadzenia remontu kapitalnego na własny koszt,
- d) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź itp.)

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 3, a ponadto :

- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź itp.) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- c) są bezdomne,
- d) opuściły dom dziecka, dom opieki społecznej, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą,

e) są osobami niepełnosprawnymi.

3. Nowe umowy najmu lokali socjalnych z osobami, które były już najemcami lokali, mogą być zawarte, jeśli osoby te:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali,
- 2) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy,
- 3) przestrzegały zasad obowiązującego regulaminu porządkowego.

§ 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy w szczególności gdy :

- a) stan techniczny zajmowanego lokalu zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców,
- b) zamieszkiwanie w lokalu w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi.
- c) lokal zamieszkuje osoba niepełnosprawna, co powoduje utrudnienia w poruszaniu się.

§ 7.

1. Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych :

- a) zamiana pomiędzy stronami na pisemny wniosek lokatora i wniosek drugiej strony,
- b) zgoda Wójta Gminy dla lokali stanowiących własność Gminy Węgierska Górka,
- c) zgoda właściciela dla innych lokali mieszkalnych,
- d) brak zaległości czynszowych z tytułu najmu.

2. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

3. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większe mogą ubiegać się osoby, osiągające średni dochód na członka rodziny nie niższy niż określony w § 3.

§ 8.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

1. Wnioski podlegają ocenie w zakresie kryteriów określonych w § 3, a w przypadku zamiany w zakresie warunków określonych w § 7.

2. Wnioski, w miarę ich składania podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu.

3. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem,

4. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełniania kryteriów określonych w § 3 są dopisywani do listy oczekujących;

5. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu osoby, które powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności,

6. Opinie Komisji wpisuje się na wniosku mieszkaniowym oraz odnotowuje w protokole z posiedzenia komisji;

7. W IV kwartale roku wnioski złożone w latach poprzednich i uwzględnione na liście oczekujących podlegają obowiązkowi aktualizacji danych, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę podlega on wykreśleniu z listy oczekujących;

8. Wnioski znajdujące się na liście oczekujących, według stanu na dzień 31 grudnia, w terminie do dnia 31 stycznia kolejnego roku, podlegają ocenie według kryteriów określonych w § 3 w wyniku, czego tworzona jest wstępna lista pierwszeństwa;

9. Wnioskodawcy, w terminie 14 dni od pozyskania informacji o wyniku weryfikacji mogą zgłaszać swoje zastrzeżenia;

10. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, o których mowa w pkt 9, tworzona jest zweryfikowana lista pierwszeństwa, która jest przekazywana Komisji w terminie do 31 marca danego roku;

11. Komisja, w terminie 30 dni od przekazania jej zweryfikowanej listy pierwszeństwa wraz z dokumentacją wniosków, ustala swoją opinię, w której może zaproponować wprowadzenie w zweryfikowanej liście pierwszeństwa konkretnych zmian, przedstawiając jednocześnie uzasadnienie tych propozycji;

12. Obowiązującą listę pierwszeństwa, stanowiącą podstawę do ustalenia kolejności zawierania umów najmu lokali, zatwierdza Wójt Gminy Węgierska Górka, po zapoznaniu się ze zweryfikowaną listą pierwszeństwa oraz opinią Komisji w terminie 14 dni od otrzymania opinii Komisji;

§ 9.

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

1. W razie śmierci najemcy w stosunek najmu lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem warunków opisanych w pkt 2 wstępują :

- a) zstępni i wstępni: dziadkowie, rodzice, dzieci, wnuki,
- b) pełnoletnie rodzeństwo,
- c) osoby przysposabiające i przysposobione, mieszkający z najemcą stale do chwili jego śmierci.

2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w pkt. 1 może być zawarta jeżeli osoby te :

- a) zamieszkiwały z najemcą w lokalu na podstawie zawartej umowy i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres, co najmniej 2 lat,
- b) w chwili śmierci najemcy nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal),
- c) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia,
- d) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3.

§ 10.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych :

- 1. lokal posiadający powierzchnię min. 20 m² w którym znajduje się łazienka z wc,
- 2. lokal zapewniający pełną dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu dostosowanym do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności mieszczący się w budynku z spełniającym wymogi jakim powinny odpowiadać obiekty mieszkaniowe budownictwa wielorodzinnego.

§ 11.

1. Z zasobu mieszkaniowego gminy – Wójt Gminy może przeznaczyć lokale mieszkalne na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Podjęcie decyzji przez Wójta Gminy następuje na uzasadniony pisemny wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Węgierskiej Górcie.

3. Przeznaczanie lokali mieszkalnych na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej następuje z zachowaniem następujących zasad :

- a) gmina posiada wolny lokal,
- b) konieczność realizacji obowiązków ciążących na gminie wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, zgodnie z wykazem potrzeb przedstawianych Radzie Gminy co roku przez Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- c) naliczanie stawki czynszu następuje wg stawek obowiązujących dla lokali socjalnych.

§ 12.

Osobom ubiegającym się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy spełniającym kryteria określone w § 3 uchwały zamieszkałym na terenie obszaru objętego gminnym planem rewitalizacji - Uchwała Rady Gminy Węgierska Górka nr XXV/262/2017 z dnia 28.12.2017r. stawka czynszu ulega dodatkowo obniżeniu o 15 %.