

**UCHWAŁA NR XXXV/206/21
RADY GMINY POŚWIĘTNE**

z dnia 30 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378; z 2021 r. poz. 1038) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611; z 2021 r. poz.11) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIII/74/03 Rady Gminy Poświętne z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r. Nr 21, poz.242) oraz uchwała Nr XXXII/191/21 Rady Gminy Poświętne z dnia 8 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r., poz. 1983).

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Wiechecki

Załącznik do uchwały Nr XXXV/206/21
Rady Gminy Poświętne
z dnia 30 czerwca 2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY POŚWIĘTNE

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne i określa kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz tryb postępowania w tych sprawach.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Poświętne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz.11 ze zm.);
- 2) wójcie - oznacza to Wójta Gminy Poświętne;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, 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, poz. 222 i 353 ze zm);

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.

§ 4. Lokal może być oddany w najem socjalny na czas oznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

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

§ 5. Wysokość średniego miesięcznego dochodu z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu w wysokości 10% uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury;
 - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.
2. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy.
 3. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców najmu lokalu socjalnego.

4. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w uchwale - można udzielić obniżki na kolejny okres.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Umowy najmu lokalu mogą być zawierane z osobami, których warunki zamieszkiwania kwalifikują się do ich poprawy.

2. Za warunki zamieszkiwania, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się sytuację, gdy zachodzi co najmniej jedna z niżej określonych sytuacji:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub w przypadku gospodarstwa jednoosobowego posiadającym mniej niż 10 m² powierzchni pokoi;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje lokal niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, zostaną oddane w najem na czas nieoznaczony, w pierwszej kolejności osobom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy itp.;
- 2) podlegającym przekwaterowaniu z lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, do lokalu zamiennego;
- 3) zamieszkują w lokalu, gdzie na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 4) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

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. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, za pisemną zgodą właściciela, mogą dokonywać między sobą zamiany lokali.

2. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia.

3. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli.

4. Nie zezwala się na zamianę lokali, jeżeli w jej wyniku przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni.

5. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, może zostać przyznany na zasadzie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obecnemu najemcy innego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w sytuacji, gdy uzasadni on, że obecne warunki zamieszkania kwalifikują się do ich poprawy, z zastrzeżeniem ust. 2.

Rozdział 6.

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

§ 10. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub wniosek o najem socjalny lokalu, osoba zainteresowana składa do Wójta.

§ 11. Wójt zawiera umowę najmu, o której mowa w § 10, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 12. Informacja o przyznaniu lokalu, zostaje podana na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Poświętne.

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

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązuje się do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, określone w art. 69 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Umowa najmu z osobami wyżej wymienionymi może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

4. Po rozwodzie i wymeldowaniu najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

5. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Rozdział 8.

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

§ 14. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, 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.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Poświętnem może zwrócić się do Wójta, o przeznaczenie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 ze zm.).

2. Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu na cele, o których mowa w ust. 1.