

***Uchwała Nr/2023
Rady Gminy Niebylec
z dnia r.***

***w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Niebylec.***

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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust 1 pkt 2 i ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

***Rada Gminy Niebylec
u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:***

§ 1

Przyjmuje się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec.

§ 2

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr XXII/173/2020 Rady Gminy Niebylec z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec.

§ 4

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy, a nadzór nad jej realizacją powierza się Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu Rady Gminy Niebylec.

§ 5

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

ZASADY WYNAJMOVANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NIEBYLEC

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec.

§ 2

Ilekróć 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,
- 2) lokalu- należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Niebylec;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego,
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Niebylec;
- 8) Wójcie - należy rozumieć Wójta Gminy Niebylec;
- 9) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Niebylec;

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy Gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych będących mieszkańcami Gminy spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.
2. Nawiązywanie stosunku najmu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy najemcą, a Gminą.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może mieć miejsce wówczas, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 230% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 210% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może mieć miejsce wówczas, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Na wniosek najemcy Wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w przypadku, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najemcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie przekracza:
 - 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi dopuszcza się odstępianie od kryteriów dochodowych określonych w ust. 1 i 2 przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umowy najmu.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.
2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy następuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
 - 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub osobą, której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia, wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;
 - 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

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

§ 6

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 4 ust. 1 oraz § 5 ust. 1 lub 2 niniejszej uchwały;
- 2) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) najemcy lokalu w budynku wchodzącym w skład zasobu, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie
- 4) osobie która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 5) osobie, która po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 2 i nie przekracza dochodu określonego w § 4 ust. 1.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 4 ust. 2 oraz § 5 ust. 1 lub 2 niniejszej uchwały;
- 2) najemcy pozbawionemu najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osobie która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 2.

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

§ 7

1. Zamiana lokalu wchodzących w skład zasobu dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.
2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Wójta.
3. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
4. Nie dopuszcza się zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu pomiędzy najemcami tych lokali, a osobami z innych zasobów.

§ 8

Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu znajdującego się w zasobie na inny wolny lokal w zasobie w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
 - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy,
 - b) najemca dokonuje dewastacji lokalu.
- 2) w wyniku zamiany uzyska się samodzielny lokal.

Rozdział VI

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

§ 9

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub najem socjalny lokalu składa pisemny wniosek wraz deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z art. 21b ustawy.
2. Weryfikację wniosków pod względem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale przeprowadza Wójt.
3. Wójt może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.
4. Wnioski osób spełniających określone w niniejszej uchwale kryteria rozpatruje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu Rady Gminy Niebylec, która sprawuje kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Przypadki, w których z uwagi na szczególnie trudną sytuację życiową wnioskodawcy niezbędna jest szybka pomoc w zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, mogą być rozpatrywane w drodze wyjątku poza innymi oczekującymi wnioskami.
6. Informację o przydzieleniu lokalu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie na okres 14 dni.
7. Wnioski osób niezakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zachowują swoje prawo do dalszego ubiegania się o przydział lokalu przez okres 6 miesięcy, jeżeli nadal spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.
8. W przypadku zwolnienia lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, Wójt wzywa osoby, o których mowa w ust. 7 do przedłożenia aktualnej deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę wezwania.

§ 10

1. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu zainteresowany zobowiązany jest do pisemnego podania powodu odmowy.
2. Nie przyjęcie dwóch propozycji traktowane będzie jako rezygnacja wnioskodawcy z wynajęcia lokalu, a jego wniosek mieszkaniowy uznany zostanie jako ostatecznie załatwiony.

Rozdział VII

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

§ 11

Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, może być przyznany ten lokal na podstawie umowy najmu, jeżeli:

- 1) spełniają warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) nie występuje zaległość w opłacaniu czynszu oraz innych opłat,
- 4) wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

Rozdział VIII

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

§ 12

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział IX

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

§ 13

Gmina może przeznaczać lokale wchodzące 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 447 z późn. zm.).