

Uchwała Nr/2020
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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 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 Uchwała Nr XXVII/165/2013 Rady Gminy Niebylec z dnia 26 marca 2013 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 WYNAJMIOWANIA 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

Ile kroć 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 dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 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 stałymi 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, jeżeli dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza:
 - 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może mieć miejsce wówczas, jeżeli dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza:
 - 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu uważa się średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem.
4. Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5

1. Warunkami kwalifikującymi osoby, spełniające warunki w zakresie osiągania dochodów określonych w §4 do ubiegania się o najem lokalu są:
 - 1) powierzchnia łączna pokoi przypadających na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu mniejsza niż 5 m²,
 - 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi ze względu na stan techniczny,
 - 3) zdarzenie losowe pozbawiające wnioskodawcę miejsca zamieszkania.
2. Od zasady określonej w ust. 1 pkt 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.
2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi dopuszcza się odstąpienie od kryteriów dochodowych określonych w §4 oraz warunków określonych w ust. 1 i 2 przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umowy najmu.

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

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobie, która:

- 1) spełnia przesłanki określone w § 4 ust. 1 oraz § 5 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały,
- 2) wstępuje w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 3) 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 § 4 ust. 1 niniejszej uchwały.
- 4) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego 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.

§ 7

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w budynkach należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobie, która:
 - 1) spełnia przesłanki określone w § 4 ust. 2 oraz § 5 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały,
 - 2) nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 3) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
 - 4) 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 ustalone w § 4 ust. 2.
2. W stosunku do osób określonych w ust. 1 pkt 2 i 3 nie mają zastosowanie kryteria dochodowe ustalone w § 4 ust. 2.

Rozdział V
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Niebylec.

§ 8

1. Zamiana lokalu wchodzących w skład zasobu dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.
2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy 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 gminy pomiędzy najemcami tych lokali, a osobami z innych zasobów.

§ 9

Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal 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 co najmniej jeden pokój lub 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.

§ 10

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 1 roku, 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.

§ 11

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 wstąpił po śmierci najemcy.

§ 12

1. 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.
2. W innym przypadku Wójt Gminy wszczyna w stosunku do nich postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

Rozdział VIII

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

§ 13

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.

§ 14

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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 z późn. zm.).