

Załącznik do Uchwały
Nr XIX.186.2020
Rady Gminy Przytyk
z dnia 28 grudnia 2020 r

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PRZYTYK

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytyk, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Przytyk oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Przytyk.

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Przytyk,
2. Członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Przytyk,
3. Gminie- oznacza to Gminę Przytyk,
4. Ustawie- oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
6. Dochodzie – oznacza to średnie miesięczne dochody brutto gospodarstwa domowego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, za dochód uznaje się dochód nie mniejszy niż zadeklarowana kwota przychodu, stanowiąca podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne,
7. Kwocie najniższej emerytury - oznacza to kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej ostatnio przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
8. Lokalu - oznacza to lokal w rozumieniu Ustawy.
9. Lokalu zamiennym - oznacza to lokal zamienny w rozumieniu Ustawy.
10. Najmie socjalnym lokalu - oznacza to najem socjalny lokalu w rozumieniu Ustawy
11. Deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego - oznacza to deklarację, o której mowa w art. 21b ust. 2 Ustawy.
12. Oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego - oznacza oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b ust. 3 Ustawy.

13. Oświadczeniu o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej nieruchomości - oznacza to oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej nieruchomości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 Ustawy.
14. osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych
15. Komisji - oznacza to Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina zapewnia lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

§ 3. Zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, z wyjątkiem umowy najmu socjalnego, najmu lokalu zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu jakie będą istniały w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 6 - krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal. O zasadności pobrania kaucji każdorazowo decyduje Wójt Gminy.

Rozdział 2

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

§ 4. Wysokość dochodu członków gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:

1. Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Wobec najemców o których mowa w § 4, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy o 30% od dochodów ustalonych w § 4 ust. 1, można zastosować obniżkę naliczonego czynszu.

§ 6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego najem socjalny lokalu:

1. Najem socjalny lokalu następuje na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Umowę o najem socjalny lokalu można przedłużyć na następny okres jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) spełnia kryteria dochodowe określone w ust. 1,

- b) lokator nie posiada zaległości w opłatach za lokal,
- c) lokatorzy zamieszkujący w lokalu, nie wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w okresie obowiązującej umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 7. Wobec najemców o których mowa w § 6, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy o 30% od dochodów ustalonych w § 6 ust. 1, można zastosować obniżkę naliczonego czynszu.

§ 7. Odmawia się zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1. faktyczne warunki mieszkaniowe Wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lub podnajem lokalu, nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, ocenionej przez Komisję podczas wizji lokalnej albo
- 2. wystąpi rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym Wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m²,
- 2. średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w § 4 ust. 1,

§ 9. Warunki wymienione w § 8 muszą być łącznie spełnione.

Rozdział 4

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

§ 10. W pierwszej kolejności umowy najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony będą zawierane z osobami:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zamieszkałych w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji,

§ 11. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobom, które podejmą zatrudnienie na terenie gminy, na stanowiskach o które zabiega gmina.

§ 12. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) osobom bezdomnym, powracającym z Zakładu Karnego, wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych, których ostatnie miejscem zamieszkania znajdowało się na terenie gminy Przytyk;

§13. 1. W przypadkach trwale wykluczających możliwość zamieszkania, o których mowa w § 10 pkt 1 i 2 oraz w § 12 pkt 1-3 zawarcie umowy najmu odpowiedniego lokalu może nastąpić w trybie nadzwyczajnym, bez konieczności przeprowadzania procedury umieszczenia na liście uprawnionych do najmu.

2. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu utraciły prawo do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w § 6 ust. 1 uchwały, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, jeżeli ich dochód nie przekracza wysokości określonej w § 4 ust. 1 i nadal zamieszkują w lokalu.

3. Osobom, o których mowa w ust. 2 Wójt może wskazać inny lokal przeznaczony do najmu na czas nieoznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, bez konieczności przeprowadzania procedury umieszczenia na liście oczekujących na lokal z zasobów mieszkaniowych Gminy.

Rozdział 5

Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 14. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 15. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy w określonych przypadkach:

- 1) na wspólnie złożony wniosek dwóch najemców posiadających tytuły prawne do zajmowanych lokali,
- 2) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu z ważnych powodów rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- 4) na wniosek najemcy, który ze względu na swoją niepełnosprawność, udokumentowaną orzeczeniem o niepełnosprawności, ubiega się o zamianę ze względu na konieczność posiadania lokalu przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej.

- 5) z inicjatywy Gminy, z zamiarem pozyskania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowanie do lokali o mniejszej powierzchni lokatorów zalegających z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek lokatora deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni,
- 6) z inicjatywy Gminy, z powodu zamiaru zbycia lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowych najemców.

§ 16. Nie zezwala się na zamianę pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

Rozdział 6

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

§ 17. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy winny złożyć w Urzędzie Gminy w Przytyku następujące dokumenty:

- 1) wniosek;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

2. Wzór formularza wniosku o którym mowa w ust. 1 określi Wójt Gminy.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do aktualizowania danych zawartych we wnioskach na każde wezwanie Wójta.

4. Komisja po analizie wniosków i aktualizacji danych przedkłada Wójtowi propozycję zaktualizowanej listy uprawnionych do najmu nie rzadziej, niż raz w roku;

5. Lista osób uprawnionych do najmu, po zatwierdzeniu przez Wójta, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

6. Odwołania o których mowa w ust. 5 podlegają rozpatrzeniu przez Wójta.

7. Uaktualniona lista osób uprawnionych do najmu, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

8. Każda osoba, która złożyła wniosek o którym mowa w ust. 1, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie dokonania tego obowiązku wnioskodawca jest skreślany z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

9. W celu weryfikacji danych zawartych we wniosku Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty, lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji, lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób uprawnionych do najmu lokalu, skutkuje sankcjami karnymi oraz odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

11. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

§ 18. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja powołana przez Wójta.

1. Do zadań Komisji należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu, w tym obmiar pomieszczeń i wywiad środowiskowy,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą,
- 3) sporządzenie projektu listy przydziału mieszkań.

2. W skład Komisji wchodzi min. 3 osoby spośród: pracowników Urzędu Gminy, pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Radnych Rady Gminy w Przytyku.

3. Komisja zwolowana jest w miarę potrzeb.

§ 19. W oparciu o opinię Komisji, Wójt Gminy zatwierdza listę osób uprawnionych do najmu i podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

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.

§ 20. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy z mocy przepisów art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli spełnia łącznie warunki:

- 1) jest osobą bliską lub powinowatą,
- 2) faktycznie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 3 lat,
- 3) spełnia kryteria dochodowe określone niniejszą Uchwałą,

§ 21. Okoliczność o której mowa w § 20 pkt 2 powinna być udokumentowana oświadczeniami sąsiadów.

Rozdział 8.

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

§ 22. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju

Rozdział 9

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

§ 23. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będą każdorazowo przez Wójta Gminy na wniosek dyrektorów/ kierowników tych jednostek.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK
Krzysztof Wlazło