

**UCHWAŁA NR LIII/16/22
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SŁUPI**

z dnia 16 marca 2022 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Nowa Słupia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.), Rada Miejska w Nowej Słupi uchwała:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Słupia”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Nowej Słupi.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr I/3/04 Rady Gminy w Nowej Słupi z dnia 12 stycznia 2004r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Rafał Piasecki

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) dochodzie- należy przez to rozumieć średni dochód, obliczony na podstawie sumy wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia deklaracji, ustalonych zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133 z późn. zm.),
- 2) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Nowa Słupia,
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Słupia,
- 4) Komisji- należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 5) Uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 6) Urzędzie- należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Nowej Słupi,
- 7) Ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowne obniżenie czynszu.

§ 2. 1. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta z osobą osiągającą dochód w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym w wysokości uprawniającej do przyznania dodatku mieszkaniowego, a w przypadku umowy najmu lokalu socjalnego – z osobą osiągającą nie więcej niż 80% tego dochodu w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się po wykazaniu dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

3. Nie planuje się obniżek czynszu na wnioski Najemców lokali o niskich dochodach gdyż pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. 1. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

2. Nie stanowią warunków, o których mowa w ust. 1:

- 1) dewastowanie dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- 2) pogarszanie celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 3) powodowanie z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym.

Rozdział 4.

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

§ 4. Pierwszeństwo, zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego przysługuje osobom które:

- 1) spełniają warunki dochodowe określone w uchwale,
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży,
- 3) utraciły lokal w skutek klęski żywiołowej (pożaru, powodzi itp.) lub zamieszkują w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia, co zostało potwierdzone przez właściwy organ,
- 4) opuścili Dom Dziecka, rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo- wychowawczą w wyniku uzyskania pełnoletności i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego,
- 5) w obecnym miejscu przebywania borykają się z problemami życiowymi i rodzinnymi,
- 6) posiadają prawo do lokalu socjalnego lub komunalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 7) są zameldowani na pobyt stały na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż 5 lat,
- 8) nie posiadają tytułu własności do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zostały zawarte umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać w oparciu o złożone wnioski zamiany lokali.

2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

3. Zamiana może być uzasadniona z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkalnych, z ważnych przyczyn rodzinnych i społecznych.

4. Zamiana lokali mieszkalnych, między najemcami wymaga ich porozumienia oraz uzyskania pisemnej zgody Burmistrza na zamianę lokali.

5. Koszty związane z dokonaniem zamian ponoszą najemcy.

6. Zgoda na zamianę jest uwarunkowana uregulowaniem przez najemców zobowiązań wynikających z zawartych umów.

7. Burmistrz może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcą.

8. Burmistrz może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych składa się w Urzędzie.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać następujące informacje:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania lub zameldowania,
- 3) stan rodzinny wnioskodawcy (ilość członków, stopień pokrewieństwa, wiek),

- 4) źródło i wysokość dochodów wszystkich członków w przeliczeniu na osobę z okres trzech miesięcy od daty złożenia wniosku,
- 5) opis obecnych warunków mieszkaniowych,
- 6) informacje o warunkach mieszkaniowych potwierdzone przez MGOPS,
- 7) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

3. Wnioski podlegają weryfikacji przez pracownika merytorycznego Urzędu.

4. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 6, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Nowa Słupia;
- 2) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 2.
- 3) kryterium nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego; kryterium to nie będzie spełnione jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania:
 - a) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać;
 - b) posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie

5. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 4 następuje odmowa umieszczenia wnioskodawcy na liście osób oczekujących na przydział lokalu.

6. W razie potrzeby wzywa się Wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku.

7. Po uzupełnieniu braków formalnych, kompletny wniosek wpisywani są na listę oczekujących.

8. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się, jeśli zmiana ta może mieć wpływ na sposób rozpatrzenia wniosku.

9. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca otrzyma zawiadomienie o konieczności jego uzupełnienia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni.

10. W przypadku nieuzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie, wniosek zostanie zwrócony wnioskodawcy.

§ 7. 1. Wniosek zweryfikowany przez pracownika merytorycznego Urzędu sprawdzany jest i opiniowany następnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zgodnie z zasadami określonymi poniżej.

2. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez jej przewodniczącego nie rzadziej niż raz na 6 miesięcy.

3. W skład Komisji wchodzi:

- 1) Przewodniczący Komisji Gospodarki Mieszkaniowej oraz dwóch innych członków w/w komisji wskazanych przez Radę Miejską na okres kadencji Rady.
- 2) Osoby wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy w drodze Zarządzenia na okres wskazany w Zarządzeniu spośród :

a) pracowników UMiG w Nowej Słupi, innych niż osoby weryfikujące wnioski w trybie określonym w § 6.

b) pracowników MGOPS w Nowej Słupi.

4. Komisja na pierwszym posiedzeniu zobowiązana jest do przyjęcia regulaminu swojej pracy.

5. Komisja w trakcie swoich posiedzeń dokonuje kontroli prawidłowości weryfikacji wniosków dokonanej przez pracownika Urzędu w okresie od ostatniego posiedzenia Komisji. Kontrola odbywa się pod kątem kompletności wniosków zgodnie z §6 ust. 2, kryteriów określonych w §6 ust. 4, aktualności zawartych w nich danych oraz prawidłowości rozstrzygnięcia tj. kwalifikacji wniosku jako wniosku uwzględnionego lub zwróconego.

6. Po przeprowadzeniu kontroli Komisja przedstawia Burmistrzowi opinię zawierającą informację o wyniku kontroli i ocenę prawidłowości weryfikacji wniosków przez pracownika. W oparciu o powyższą opinię Burmistrz dokonuje przyznania wolnego lokalu mieszkalnego. W przypadku kilku pozytywnie rozpatrzonych wniosków o pierwszeństwie przyznania decydują data wpływu wniosku.

§ 8. W przypadku przyznania lokalu komunalnego lub lokalu socjalnego, wnioskodawca zostanie drogą pisemną poinformowany o przyznaniu mu tego lokalu oraz o wyznaczonym terminie zawarcia umowy.

§ 9. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu lub lokalu socjalnego z wnioskodawcą bez zasięgnięcia opinii Komisji, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź zasadami współżycia społecznego. Dotyczy to w szczególności osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża ich zdrowiu i życiu jak również przypadków będących wynikiem klęsk żywiołowych lub innych nagłych zdarzeń losowych.

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.

§ 10. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu lub lokalu socjalnym po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu pod warunkiem, że osoby te spełniają poniższe warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą i były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały przez okres, co najmniej 5 lat do chwili rozwiązania umowy przez najemcę, opuszczenia lokalu przez najemcę i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy,
- 2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 3) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 4) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu lub lokalu socjalnego bez tytułu prawnego,
- 5) za używanie lokalu lub lokalu socjalnego nie występują zaległości,
- 6) spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest zameldowanie i zamieszkanie wspólnie z najemcą co jednoznacznie wykaże postępowanie wyjaśniające.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, obowiązane są do opróżnienia tego lokalu w terminie jednego miesiąca.

4. Do czasu opróżnienia lokalu, osoby o których mowa w ust. 3 obowiązane są ponosić opłaty za ten lokal i utrzymywać go w należyтым stanie technicznym.

5. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

6. Gmina wystąpi z wnioskiem do właściwego sądu o opróżnienie lokalu w przypadku osób zajmujących go bezprawnie, które nie zamierzają opuścić lokalu dobrowolnie.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej powinny pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z kuchni i łazienki.

2. W miarę posiadanych zasobów mieszkaniowych w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu i wymagających korzystania z wózka inwalidzkiego, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3. W miarę posiadanych zasobów mieszkaniowych w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 12. 1. Lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy może zostać przeznaczony na wykonanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na mieszkanie chronione.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

1) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,

2) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie.

4. Gmina zabezpiecza lokal mieszkalny na cele wymienione w ust. 2 na wniosek Kierownika Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowej Słupi dotyczący uprawnionej osoby.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Miejska uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy należy do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Słupia, jak również wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Słupia. Ponadto w uchwale uregulowane są kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

W niniejszym akcie znalazły się także zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

W uchwale zostały uregulowane kwestie dotyczące warunków jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przyznawania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie a dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Określanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej umożliwi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które należą do zadań własnych gminy – Gminy Nowa Słupia. Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.