

Projekt

z dnia 28 października 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPISKA**

z dnia 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Konopiska**

Na podstawie art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) **Rada Gminy Konopiska uchwala:**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopiska, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Konopiska

Edward Bałdyga

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Konopiska

z dnia2022 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopiska.

§ 2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę oraz spełnienia kryteriów określonych w uchwale.

§ 3. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Konopiska.

§ 4. Ilekroć 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) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 3) liście oczekujących - należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek w tej sprawie;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem, nie przekracza:

- 1) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony:
 - a) 160 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego
 - b) 130 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego
- 2) w przypadku umów zawieranych na najem socjalny:
 - a) 100 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego
 - b) 70 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego

2. W gminnym zasobie mieszkaniowym nie stosuje się obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym oraz 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 3) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom które zamieszkują na terenie Gminy Konopiska, a ponadto spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) potrzeba zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego niedającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) są ofiarami przemocy w rodzinie, co potwierdzone jest prawomocnym orzeczeniem sądowym
- 3) są osobami niepełnosprawnymi w stopniu umiarkowanym lub znacznym;
- 4) znalazły się w trudnej sytuacji finansowej nie pozwalającej im na wynajem lokalu na zasadach ogólnych.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom które zamieszkują na terenie Gminy Konopiska, a ponadto spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) wypowiedziano im umowę najmu lokalu komunalnego w mieszkaniowym zasobie gminy w związku z zaległościami czynszowymi;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) opuściły w okresie 2 ostatnich lat dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Konopiska;

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. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców, za zgodą Wójta Gminy Konopiska lub z inicjatywy wynajmującego:

2. z inicjatywy najemcy, jeżeli spełnia jeden z poniższych warunków:

- a) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego, a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy;
- b) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;

3. z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku;
- b) najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu;
- c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, a w szczególności gdy:

-dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku w którym udział gminy w nieruchomości wspólnej wynosi poniżej 50 %, a najemca nie wyraził woli nabycia tego lokalu;

-najemca nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu w nieruchomości przeznaczonej do zbycia;

§ 10. Wójt odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy osoba, z którą następuje zamiana:

- 1) nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
- 2) dewastuje lokal;

3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

§ 11. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

§ 12. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne w innych zasobach mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i wyrażenia zgody na zamianę przez właściciela lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego składa się do Wójta Gminy Konopiska.

2. Osoba, który złoży wniosek jest wpisana na listę osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa;
- 2) w przypadku posiadania- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności;
- 3) prawomocne orzeczenia sądowe (rozwód, separacja, podział majątku, eksmisja);
- 4) inne dokumenty wydane przez organy/institucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę;
- 5) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania.

4. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie znajduje się wolny lokal.

5. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji.

6. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

7. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu zostają opublikowane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Konopiska oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

8. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu jest realizowana poprzez:

- 1) podawanie do publicznej wiadomości rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) podawanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów zawartych umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali.

9. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy Konopiska.

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

§ 14. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli zamieszkiwała z najemcą w tym lokalu do chwili śmierci.

§ 15. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą.

§ 16. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 17. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku
- 2) posiadać powierzchnię min. 20 m²
- 3) być wyposażony w łazienkę z wc

Rozdział 9.

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

§ 18. 1. Z zasobu mieszkaniowego gminy Wójt Gminy Konopiska może przeznaczyć lokale na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej oraz ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie

2. Przeznaczenie lokali na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, ustawy o przemocy w rodzinie następuje z zachowaniem następujących zasad:

- 1) gmina posiada wolny lokal;
- 2) naliczanie stawki czynszu następuje według stawek obowiązujących dla lokali socjalnych.

UZASADNIENIE

Opracowanie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konopiska jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.). W/w ustawa została znowelizowana i został częściowo zmieniony skład wymaganych prawem elementów. Ustawodawca nałożył na Rady Gmin w Polsce obowiązek podjęcia nowych uchwał regulujących sprawy wynajmowania lokali i dostosowania ich do zmienionej ustawy. Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konopiska w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości w obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.