

**UCHWAŁA NR XXVIII/253/21
RADY GMINY DĄBROWA**

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 roku poz. 611) Rada Gminy Dąbrowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Konopa

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dąbrowa;
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z późn. zm.);
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 291, z późn. zm).

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 uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. O obniżenie czynszu mogą się ubiegać najemcy, którzy osiągają dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nieprzekraczający:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

4. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 25% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu

socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) są osobami bezdomnymi;
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 4) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce - opiekuńczo wychowawczej, pieczy zastępczej lub domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu ubiegają się w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;
- 5) pozostają w trudnej sytuacji mieszkaniowej ze względu na występowanie w ich rodzinie przemocy potwierdzonej odpowiednimi dokumentami;
- 6) są osobami niepełnosprawnymi w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511, z późn. zm.) lub osobami niepełnosprawnymi zgłoszonymi przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkiwania, a lokal w którym zamieszkują nie jest przystosowany do ich rzeczywistych potrzeb wynikających z ich niepełnosprawności.

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.

§ 6. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego.

§ 7. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

§ 8. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku gdy:

- 1) w wyniku zamiany mieszkania nastąpi zaniżenie normy poniżej 5 m² powierzchni pokoi w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego;
- 2) występujący o zamianę ma nieuregulowane zaległości czynszowe;
- 3) występujący o zamianę dopuścił się dewastacji obecnie zajmowanego mieszkania.

§ 9. Wnioski o wzajemną zamianę mieszkań składane są do Wójta Gminy.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.

2. Komisję powołuje Wójt Gminy.

3. Komisja składa się z co najmniej 5 osób, w tym powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy.

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu składają wniosek do Wójta Gminy.

2. Do wniosku należy dołączyć:

1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

3) inne dokumenty potwierdzające okoliczności, które uprawniają do najmu lokalu.

3. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem.

4. Wnioski rozpatrywane są w sytuacji gdy Gmina dysponuje wolnym lokalem mieszkalnym lub lokalem socjalnym.

5. Wnioski opiniowane są przez Komisję, która dokonuje oceny warunków socjalno – mieszkaniowych na podstawie złożonych dokumentów oraz dokonuje wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach przez osoby ubiegające się o najem lokalu, o ile jest to wskazane i możliwe.

§ 12. 1. Decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Wójt, w oparciu o opinię Komisji.

2. Propozycje zawarcia umowy najmu przekazywane są osobom ubiegającym się o najem lokalu na piśmie.

3. Z osobami, które przyjęły propozycję niezwłocznie zawierana jest umowa.

§ 13. 1. Umieszczenie osób na liście oczekujących nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do otrzymania lokalu gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali.

2. W przypadku gdy osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują prawo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów.

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. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2020 poz. 611 z póź. zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

1) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 lub § 4;

2) utrzymują lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym;

3) nie posiadają zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1 osoby, które pozostały w lokalu, powinny opróżnić lokal i go opuścić w terminie do 3 miesięcy od dnia opuszczenia go przez najemcę lub dnia jego śmierci.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 4 osób;

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Lokal mieszkalny wskazany dla osób niepełnosprawnych musi spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych i rodzaj niepełnosprawności.

2. Warunki lokalowe, jakie powinien spełniać lokal są określane indywidualnie uwzględniając potrzeby wnioskodawcy, które to wnioskodawca winien wskazać składając wniosek.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 17. 1. 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 oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Wydzielenie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy, na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Dąbrowie.