

Projekt

z dnia 1 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIENCU**

z dnia 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Ogrodzieniec**

Na podstawie : art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Ogrodziencu
uchwała co następuje:**

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

1. Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy Ogrodzieniec tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych oraz mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Na lokale socjalne przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, które przysługują osobom wymienionym w **§ 4 ust.2 uchwały i które nie zostały wynajęte w innym trybie.**

3. Wynajmującym jest Gmina, która jest upoważniona do zawierania umów najmu lokali. Nawiązanie stosunku najmu następuje na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu wydanego przez Burmistrza Miasta i Gminy lub wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

§ 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu przedstawia się następująco:

1. Komunalne lokale mieszkalne przeznaczone są dla osób pozostających w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej. Osobą, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba, której dochody miesięczne na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających sporządzenie listy przydziału mieszkań nie przekroczyły 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Za członków gospodarstwa domowego uznaje się osoby, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód należy rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego.

4. Za najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim, obowiązującą na dzień sporządzenia listy o której mowa w § 6 ust.4.

5. Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ogłaszanego przez Prezesa GUS na dzień sporządzenia listy o której mowa w § 6 ust.4.

6. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury może zostać zastosowana obniżka czynszu.

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

1. zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej,

2. zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)

3. zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych.

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Ogrodzieniec, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, z których co najmniej jedna nie przekroczyła 35 roku życia, i które wspólnie wychowują dzieci,
- 3) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, a ich dochód nie przekracza dochodu określonego w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy,
- 3) osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Ogrodzieniec i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- 4) osobom, które mają zobowiązanie do opuszczenia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego.

§ 5. 1. Gmina może dokonać zmiany lokalu na inny wolny lokal na wniosek najemcy, który: zajmuje lokal nie kwalifikujący go do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową. Zmiana zajmowanego lokalu nie wpływa na istniejące zadłużenie.

2. W celu realizacji zamiany, najemca winien złożyć wniosek mieszkaniowy oraz stosowne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

3. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali gminnych należących do zasobu mieszkaniowego na podstawie pisemnych wniosków. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na najemców lokali wskazanych we wniosku o zamianę.

4. Zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właściciela lokalu.

5. Gmina może zawrzeć umowę najmu na lokal zamienny wyłącznie z dotychczasowymi najemcami i osobami wspólnie zamieszkującymi z najemcą.

6. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

7. W wyniku zamiany w najem lokalu wchodzi osoby dotychczas zamieszkałe na stałe z głównym najemcą i przez niego wskazani, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (budynku).

8. Najemcy lokali, którzy chcą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych nie mogą mieć zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu.

§ 6. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miasta i Gminy Ogrodzieniec. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

3. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, jest Społeczna Komisja ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań, która pełni funkcję organu opiniującego i doradczego. Wnioski o najem lokali będą opiniowane przez Komisję, która po dokonaniu ich analizy kwalifikuje je pozytywnie lub negatywnie.

- 1) Społeczną Komisję ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań powołuje i odwołuje Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec.
- 2) W skład Społecznej Komisji ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań wchodzi: przedstawiciel administratora zasobu komunalnego, przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy merytorycznie związany z tematem mieszkań, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, przedstawiciele Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu.
- 3) Posiedzenia Komisji odbywają się w zależności od potrzeb oraz ilości złożonych podań i wniosków mieszkańców w sprawach mieszkaniowych.
- 4) O wynajęciu lokalu z umową na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego decyduje Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

4. Lista osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego, podawana jest do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

5. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o lokal z umową na czas nieoznaczony lub lokal socjalny zobowiązane są na wezwania Gminy do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie: -wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego, -zmiany sytuacji rodzinnej (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu), -zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,

6. Wnioski osób, które na wezwanie Gminy nie dokonały weryfikacji informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania i/lub nie spełniają kryterium dochodowego właściwego dla kategorii lokalu, o najem którego dane osoby się ubiegają, będą zweryfikowane negatywnie.

7. Wnioski osób, które odmówiły przyjęcia lokalu socjalnego lub lokalu z umową na czas nieoznaczony uważa się za zrealizowane.

§ 7. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub pozostały w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy może być zawarta umowa najmu, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust.1 i zamieszkują w tym lokalu nie krócej niż 5 lat.

§ 8. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² podlegają wynajmowi osobom wyłonionym w drodze przetargu na wysokość czynszu.

2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu oraz cenę wywoławczą ustala Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec

§ 9. 1. Wolny lokal, który ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje się do wykonania gruntownego remontu, może być przekazany do remontu na cele mieszkaniowe osobom z listy oczekujących na przydział lokalu, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z gminą, określającej zakres i sposób wykonanych prac.

2. W celu wykonania wyroków eksmisyjnych Gmina może wynajmować lokale od innych podmiotów.

§ 10. 1. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu NR XVIII/144/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec zmieniona uchwałą Nr XX/157/2016 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 23 lutego 2016 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu NR XVIII/144/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

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

Uzasadnienie

Uchwała określa między innymi zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec, sposób poddawania spraw lokalowych kontroli społecznej, warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasady zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy.