

Projekt

z dnia 2 października 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIĘNCU**

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 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

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

- § 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ogrodzieniec.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu

z dnia.....2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

2. Gmina gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale na czas nieoznaczony oraz lokale w ramach najmu socjalnego osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

3. Objasnienia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokator – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy,
- 4) lokal – należy przed to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 5) lokal zamienny – należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 6) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 7) dochód – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- 8) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę, o której mowa w art. 85 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251),
- 9) Gmina – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Ogrodzieniec,
- 10) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec,
- 11) Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Ogrodzieńcu.

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

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego na jednego członka tego gospodarstwa nie przekracza:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu jest następująca:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego – dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 80% najniższej emerytury,
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego – dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 60% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. 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 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym lub mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne jest nieodpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcom Gminy spełniającym co najmniej jeden z poniższych kryteriów:

- 1) osobom pozbawionym mieszkania wskutek: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej, lub innego zdarzenia losowego,
- 2) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą,
- 5) małżeństwo i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wspólnie wychowują dzieci,
- 6) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym mieszkania wskutek: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2,
- 2) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w §2 ust. 2, a także posiadają ostatnie zameldowanie na terenie Gminy,
- 3) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2,
- 4) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2.

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

§ 7. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:

- a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
- b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- c) celem zmiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli spełnione są kryteria zawarte w § 4 ust. 1 pkt 1).

2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

- a) zmiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,
- b) zmiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

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

3. Zamiany wnioskowane na podstawie § 7 ust. 1 pkt 1 wymagają pisemnej zgody Burmistrza.

4. Burmistrz może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkających z najemcami zamienianych lokali.

5. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie takiej zmiany przez najemcę.

6. O zamianę mogą ubiegać się najemcy, z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcy nie ciążyą zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanego dotychczas lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie, do którego zobowiązana jest dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w czasie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

§ 9. 1. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Ogrodzieniec.

2. Wniosek po weryfikacji jest wpisywany na listę oczekujących i rozpatrywanych w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

3. Gmina, w terminie do 31 marca każdego kolejnego roku, dokonuje weryfikacji wniosków umieszczonych na liście oczekujących poprzez wezwanie wnioskodawców do potwierdzenia ich aktualności lub zaktualizowania w zakresie danych, które uległy zmianie.

§ 10. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, informacji za rok poprzedni.

2. Informacja obejmuje dane o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście osób oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznania lokalu poza kolejnością, wynikającą z listy oczekujących.

3. Informację wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy.

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

§ 11. 1. W razie wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:

- 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały, w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy,
- 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- 3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Warunki, które winien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)

Rozdział 9.

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

§ 13. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 14. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy może nastąpić zarządzeniem Burmistrza wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.

**Karta uzgodnień do projektu uchwały
w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Ogrodzieniec**

Funkcja	Podpis
Burmistrz	
Zastępca Burmistrza	Z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec Magdalena Sitek Elektronicznie podpisany przez Z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec Magdalena Sitek
Skarbnik	SKARBNIK MIASTA I GMINY ARKADIUSZ ILSKI
Sekretarz	SEKRETARZ MIASTA I GMINY  Maria Milejska
Radca Prawny	RADCA PRAWNY  Angelica Nitecka KT 4202
Kierownik komórki Merytorycznej	 Kierownik Referatu Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Sylwia Waszkiewicz
Pracownik Merytoryczny sporządzający uchwałę	 Pracownik Referatu Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Sylwia Waszkiewicz