

**UCHWAŁA NR XXII/144/2021
RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE**

z dnia 24 maja 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Nowy Kawęczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy w Nowym Kawęczynie uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Kawęczyn, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Kawęczyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Nowakowski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NOWY KAWĘCZYN

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS, obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Nowy Kawęczyn;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 6) komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową;
- 7) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nowy Kawęczyn.

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. Najemcą lub podnajemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

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

2. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

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

§ 3. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu w wysokości 10% uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 100% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

2. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy.

3. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców najmu lokalu socjalnego.
4. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w uchwale - można udzielić obniżki na kolejny okres.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych są:

- 1) najemcy zamieszkujący w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 2) najemcy zamieszkujący w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 3) najemcy zamieszkujący lokal niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

§ 5. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na zamianie na lokal o większej powierzchni użytkowej, na lokal o wyższym standardzie albo na lokal na niższej kondygnacji.

Rozdział 4.

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

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

- 1) osobom, które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego;
- 2) osobom, które zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) osobom, które zamieszkują w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) nauczycielom, lekarzom rodzinnym, stomatologom, pracownikom służby zdrowia;
- 5) osobom opuszczającym dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości lub zakład karny, a przed pobytem w domu dziecka lub zakładzie karnym mieszkały na terenie gminy Nowy Kawęczyn;
- 6) kobietom w ciąży;
- 7) osobom niepełnosprawnym wraz z opiekunem, jeżeli osoba niepełnosprawna wymaga opieki osób trzecich, albo jest niepełnoletnia;
- 8) samotnym emerytom, rencistom.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego.

§ 8. § 8. Z wnioskiem o najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu może wystąpić osoba będąca członkiem wspólnoty samorządowej Gminy.

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. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

4. Wójt może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie wzajemnej zamiany mieszkań w przypadku gdy:
- 1) jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
 - 2) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal.

5. Wójt Gminy prowadzi ewidencje wniosków na zamianę lokali, w szczególności dbając o zamianę lokalu większego na mniejszy oraz złożonych przez osoby niepełnosprawne poszukujące lokali z łatwiejszym dostępem.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Nowy Kawęczyn.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy;
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) przyczyny ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzania wywiadu z dnia 26 kwietnia 2013 roku.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. Złożone wnioski są weryfikowane przez właściwy referat Urzędu Gminy w Nowym Kawęczynie. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Nie zachowanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Komisja.

2. Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu;
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

3. Komisję powołuje Rada Gminy w drodze uchwały, przy czym w jej skład powinni wchodzić:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) przedstawiciel Urzędu Gminy Nowy Kawęczyn;
- 3) Radni Gminy Nowy Kawęczyn wskazani przez Wójta Gminy.

4. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Komisji, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału/odmowy lokalu i zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego.

5. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

6. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

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

§ 12. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli spełnią kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz osoby, z którymi nie zawarto umowy w trybie § 12 zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie podanym w wezwaniu, który nie może być krótszy niż 3 miesiące.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1, złożą wniosek o przyznanie lokalu, termin wydania lokalu nie może upłynąć przed rozpatrzeniem wniosku.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Gmina nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy, zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, którego warunki architektoniczno-budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, będą sukcesywnie przystosowane.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy 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

§ 15. Gmina może przeznaczać na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 21 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2001 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy.