

Projekt

z dnia 10 lipca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY IWANISKA**

z dnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy 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) oraz 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 2020 r. poz. 713) Rada Gminy w Iwaniskach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę;
2. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art.3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
3. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53).

§ 3. 1) Mieszkaniowy zasób Gminy Iwaniska jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

- 2) Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Iwaniska którzy nie mają tytułu prawnego do lokalu i spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.
- 3) W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem społecznym, lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem na czas trwania stosunku pracy innym osobom niż wskazane w ust. 2.

§ 4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy , z możliwością przedłużenia na następny okres w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

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 stosownie obniżek czynszu:

§ 5. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 230 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 180 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

§ 6. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód brutto z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 7. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75 % najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Za warunki zamieszkania 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 nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji;
- 4) bezdomność.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przez umieszczeniem w placówce.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, a przy tym orzeczono o ich uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu z zasobu mieszkaniowego 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.

§ 10. 1) Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje za zgodą Wójta na wniosek zainteresowanych zamianą stron, będących najemcami przedmiotów zamiany.

- 2) Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.
- 3) Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5m² w gospodarstwie wieloosobowym.
- 4) Skutki prawne i koszty wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani najemcy.
- 5) Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek, zawierającego następujące dane:

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

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 2) Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 3) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu socjalnego;
- 4) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.
- 5) zgodę na przetwarzanie danych osobowych w celach mieszkaniowych
- 6) oświadczenie o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań

§ 12. 1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 11, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie gminy;
- 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, w przypadku gdy warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy;
- 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 5 lub § 6 niniejszej uchwały.

2. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 1 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia

§ 13. 1. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez Wójta Gminy Iwaniska. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.

2. Po wstępnej weryfikacji Wójta Gminy Iwaniska przekazuje wnioski do powołanej Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny merytorycznej spełnienia warunków do uzyskania lokalu i występuje z wnioskiem do Wójta Gminy Iwaniska o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.

3. Osoba, która odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu zostaje skreślona z listy osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu 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

§ 14. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1)zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2)nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego
- 3)spełniają kryteria określone w § 12 niniejszej uchwały.

2. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1)być położony na parterze budynku
- 2)spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokalu przeznaczonego do wynajmowania o którym jest mowa w art.4 ust.2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być osobom zagrożonym ubóstwem i wykluczeniem społecznym w szczególności osobom bezdomnym z niepełnosprawnościami, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanym na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Iwaniskach ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych i odpłatności w nich.

Rozdział 10.

Zasady weryfikacji spełnienia przez najemcę kryterium wysokości dochodu.

§ 17. 1. Okresowa weryfikacja spełnienia przez najemcę kryterium wartości dochodu będzie odbywać się co 3 lata w ostatnim kwartale roku kalendarzowego.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały również podlegają weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu.

3. Wysokość dochodu osiągniętego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

4. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 3, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę może zostać podwyższony do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.

5. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 18. 1)W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy 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) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).

2)Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali.

- 3) Traci moc uchwała nr Uchwała Nr VI/46/2003 Rady Gminy w Iwaniskach z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie zasad i trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej
- 4) Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.