

**UCHWAŁA NR XLIII-287-2021  
RADY GMINY NĘDZA**

z dnia 28 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

Rada Gminy Nędza

uchwała , co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nędza, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Wspólnotę samorządową z mocy prawa tworzą mieszkańcy Gminy Nędza.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie -należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale –należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę
- 2) Gminie -należy przez to rozumieć Gminę Nędza;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) gospodarstwie domowym -należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art .2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 7) dochodzie -należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art.7 ust. 5 ustawy;
- 8) lokalu -należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy przeznaczone są do wynajęcia na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

**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.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza :

1. 200% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym
2. 175% najniższej emerytury brutto na osobę w gospodarstwie wieloosobowym

§ 4. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu określa się jako wysokość: w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1. 100% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym
2. 50% najniższej emerytury brutto na osobę w gospodarstwie wieloosobowym

§ 5. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) nie jest wyższy niż 50% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym - 10% obniżki czynszu,
- 3) nie jest wyższy niż 40% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym -20% obniżki czynszu.

2. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach niespełniających 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 (Dz.U. z 2019r. poz.1065ze zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagająca stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i umowy najmu socjalnego lokalu**

§ 7.1 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 3) pełnoletnim, całkowicie niezdolnym do pracy,
- 4) matkom samotnie wychowującym dzieci, przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) dysponują orzeczeniem sądu o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust.1 pkt 2, 3 i 4 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w §3 niniejszej uchwały. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w §4 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.

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

3. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust.2, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

4. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale winnych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal winnym zasobie, na dokonanie zmiany najemcy.

5. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

6. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Wójta Gminy Nędza.

7. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w§ 3 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 4 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

## **Rozdział 6.**

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

§ 9. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
- 2) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- 4) określenie typu lokalu,
- 5) określenie okresu na jaki istnieje potrzeba najmu lokalu,
- 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wójt Gminy Nędza może wydzielić z zasobu mieszkaniowego lokale przeznaczone do oddania w najem w drodze przetargu.

3. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w sekretariacie Urzędu Gminy Nędza.

4. Społeczną kontrolę nad wynajmem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Wójt Gminy Nędza.

5. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Lista sporządzana jest co najmniej raz w roku.

8. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do sekretariatu Urzędu Gminy Nędza.

9. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt Gminy Nędza.

10. Lista osób podawana jest do publicznej wiadomości raz w roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Nędza oraz umieszczenie jej w BIP-ie dysponenta lokali celem zapewnienia kontroli społecznej.

11. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal. Odmowa przyjęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

12. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

13. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy Nędza.

### **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**

§ 10. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 8.**

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

§ 11. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust.1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z2019r. poz.1065)

### **Rozdział 9.**

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

§ 12. 1. Z zasobu mieszkaniowego Wójt Gminy Nędza może przeznaczyć lokale mieszkalne na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej.

2. Podjęcie decyzji przez Wójta Gminy następuje na uzasadniony pisemny wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nędzy.

3. Przeznaczenie lokali mieszkalnych na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej następuje z zachowaniem następujących zasad:

a) gmina posiada wolny lokal,

b) naliczanie stawki czynszu następuje wg stawek obowiązujących dla lokali socjalnych.

## **Rozdział 10.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>**

§ 15. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób;
- 2) oddawane w najem, jako lokale zamienne.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

§ 16. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nędza.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXVII/258/2001 Rady Gminy Nędza z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nędza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Gerard Przybyła**