

**UCHWAŁA NR XVII/133/20
RADY GMINY BIELINY**

z dnia 25 lutego 2020 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) Rada Gminy Bieliny uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bieliny.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIX/13/2002 Rady Gminy Bieliny z dnia 14 czerwca 2002r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bieliny.

§ 4. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Bieliny

Józef Gawęcki

Załącznik do uchwały Nr XVII/133/20
Rady Gminy Bieliny
z dnia 25 lutego 2020 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

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

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bieliny;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bieliny;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji i wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) tytule prawnym – należy przez to rozumieć uprawnienie wynikające z prawa własności (udziału we współwłasności), użytkowania, spółdzielczego lub lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, najmu, podnajmu, dzierżawy, umowy o dożywocie lub służebności domu lub lokalu mieszkalnego;
- 8) gospodarstwie domowym o niskich dochodach – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem, wynosi nie więcej niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 9) gospodarstwie domowym o bardzo niskich dochodach – należy przez to rozumieć gospodarstwo, w którym średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 10) wyroku eksmisyjnym- należy przez to rozumieć wyrok sądowy nakazujący opróżnienie lokalu;
- 11) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią zamieszkujejącą na terenie Gminy Bieliny, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, składającą pisemny wniosek,

12) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Bieliny z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Bieliny, w tym:

- a) zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy Bieliny
- b) zatrudnieniem w granicach administracyjnych Gminy Bieliny;

13) lokalu przystosowanym dla osób niepełnosprawnych ruchowo – należy przez to rozumieć lokale wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny przystosowane dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności poruszających się na wózku inwalidzkim.

§ 3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy odbywa się przede wszystkim z wykorzystaniem mieszkaniowego zasobu Gminy i następuje poprzez:

- 1) wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony członkom gospodarstw domowych o niskich dochodach i niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych,
- 2) zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie i uchwale,
- 3) zapewnianie lokali zamiennych na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie i uchwale,
- 4) wynajmowanie pomieszczeń tymczasowych.

§ 4.1. Gmina Bieliny wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Warunek określony w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy osób, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego
- 2) nabyły uprawnienie do zawarcia najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądu.
- 3) otrzymały prawo zawarcia umowy najmu według zasad określonych w §11.

3. Wymóg pełnoletności określony w ust.1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego.

4. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy zgodnie z Ustawą.

5. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem art.25d Ustawy.

§ 5. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie przekraczający 12 miesięcy.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz nie kwalifikuje się do wypowiedzenia umowy najmu w trybie art.11 ust.2 ustawy.

3. Jeżeli najemca lokalu zajmuje lokal o powierzchni przekraczającej 5 m² przypadających na osobę zamieszkującą, po upływie czasu na jaki została zawarta umowa najmu Gmina może zaproponować najemcy inny lokal będący przedmiotem najmu socjalnego i najemca obowiązany jest tę propozycję przyjąć pod rygorem odmowy dalszego jej przedłużenia.

§ 6. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób, które:

- 1) zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny lub zrzekły się praw do takowych na rzecz osób trzecich,
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany na lokal o mniejszej strukturze.

Rozdział 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 7. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek nie może przekraczać 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

2. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) 30% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa jest niższy niż 25% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz niższy niż 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa mieści się w przedziale od 25% do 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz w przedziale od 50% do 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 9. W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawdziwe dane, w szczególności co do sytuacji materialnej rodziny, Wynajmujący może odstąpić od zawarcia umowy najmu.

Rozdział 3. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. 1. 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.

2. W przypadku małżonków lub innych osób starających się wspólnie o wynajem lokalu, mających różne miejsca zamieszkania, wymóg dotyczący powierzchni musi być spełniony w obu lokalach, przy czym zaludnienie w obu lokalach oblicza się przy założeniu, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie.

Rozdział 4. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniają przesłanki określone w § 7 ust.1 niniejszej uchwały a ponadto:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Bieliny,
- 5) doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy.
- 6) po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2, a spełniają kryterium dochodowe określone w § 7 ust. 1 pod warunkiem złożenia wniosku o przedłużenie umowy nie później niż na ostatni dzień trwania obowiązującej umowy najmu;

§ 12. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 7 ust.2 niniejszej uchwały a ponadto:

- 1) spełniają jeden z warunków kwalifikujących do poprawy warunków zamieszkiwania;
- 2) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

2. Niezależnie od zapisów ust.1 uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom w stosunku do których zapadł wyrok eksmisyjnym i jednocześnie orzekł o ich uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

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

§ 13. 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 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

5. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

6. Wzór wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określi Wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział 6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14. 1. Wnioski kompletne z załącznikami o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokali mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale w Urzędzie Gminy Bieliny.

2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek, którego wzór określi Wójt w zarządzeniu.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenia o uzyskanych dochodach wszystkich wymienionych we wniosku osób;
 - 2) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu socjalnego;
 - 3) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną tj. deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji; oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
4. Wniosek wraz z niezbędnymi dokumentami winien zostać złożony w Urzędzie Gminy Bieliny.

§ 15. 1. Złożony kompletny wniosek opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 14, 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 Bieliny;
- 2) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 7 ust.1 lub w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.

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

4. Odmawia się umieszczenia na liście osób oczekujących na przydział lokalu jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania:

- 1) posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać;
- 2) posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

5. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem.

6. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia kryteriów są dopisywani do listy oczekujących.

§ 16. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt Gminy powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie:

- 1) 2 przedstawicieli Rady Gminy Bieliny, wskazanych uchwałą Rady Gminy Bieliny,
- 2) 2 pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej w Bielinach
- 3) 1 pracownika Urzędu Gminy Bieliny

3. Szczegółowe zasady działania Komisji określa zarządzenie Wójta.

4. Komisja przekazuje Wójtowi do akceptacji listy osób zakwalifikowanych do przydziału z zasobów Gminy.

5. Komisja weryfikuje uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony osób z wykazu poprzez wezwanie tych osób do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji; oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

6. Listy, o których mowa w ust. 4, uzupełniane są co pół roku i zatwierdzane przez Wójta.

7. O możliwości zasiedlenia lokalu, osoby z list powiadamiane są poprzez umieszczenie informacji o wolnym lokalu do zasiedlenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy przez okres 14 dni.

8. Wyboru najemcy spośród osób występujących o przydział wolnego lokalu do zasiedlenia, o którym mowa w ust. 7, dokonuje Wójt.

9. Z list osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z zasobów Gminy wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania,
- 2) nie spełniają kryterium dochodowego,
- 3) złożyły deklaracje oraz oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiły dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą.

10. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

11. Osoby umieszczone na liście powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania, zmianie struktury rodziny oraz zmianie sytuacji mieszkaniowej.

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

§ 17. 1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, należące do grona uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy w trybie art.691 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, gdy:

- 1) nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
- 2) zamieszkiwały wraz z najemcą i były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały przez okres, co najmniej 3 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę,
- 3) w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu, średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego wynosi, co najmniej 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i co najmniej 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, które pozostały w lokalu, po opuszczeniu go przez najemcę lub po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie z nimi umowy najmu na czas nieoznaczony, gdy:

- 1) nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
- 2) zamieszkiwały wraz z najemcą i były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały przez okres, co najmniej 3 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę,
- 3) są członkami gospodarstw domowych o niskich dochodach
- 4) powierzchnia użytkowa lokalu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi:
 - a) do 45,00 m² dla 1 osoby
 - b) do 55,00 m² dla co najmniej 2 osób
 - c) do 65,00 m² dla co najmniej 3 osób
 - d) do 75,00 m² dla co najmniej 4 osób

3. W stosunku do osób, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 i 2 Wójt może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub wezwać do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie nie krótszym niż 1 miesiąc.

4. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, albo nie opuszczenia lokalu w wyznaczonym terminie, występuje się na drogę postępowania sądowego o eksmisję z lokalu.

5. W stosunku do osób, wymienionych w ust.1, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiły w stosunek najmu stosuje się zapisy ust. 3 i 4.

6. Za lokal opuszczony przez najemcę uważa się lokal, z którego najemca wyprowadził się i została z nim rozwiązana umowa najmu.

7. Przepisy niniejszego paragrafu nie dotyczą osób:

- 1) zajmujących lokale będące przedmiotem najmu socjalnego;
- 2) które zajęły lokal samowolnie,
- 3) w stosunku do których zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny,
- 4) które posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego, albo tytuł taki posiada ich małżonek,
- 5) wobec których toczy się postępowanie sądowe o eksmisję
- 6) które pozostają w związku małżeńskim a ubiegają się o wynajem zajmowanego lokalu oddzielnie- bez małżonka.

Rozdział 8. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

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

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.

3. Wykaz lokali, o których mowa w ust.2 zostanie określony w Zarządzeniu Wójta.

Rozdział 9. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 19. Gmina nie przeznacza lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust. 2b ustawy.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 20. Wnioski złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie jej przepisów.

§ 21. 1. Wójt, co 3 lata, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

2. Pierwsza weryfikacja, o której mowa w ust.1 nastąpi nie wcześniej niż po 3 latach od wejścia w życie uchwały.

§ 22. Realizacja wynajmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali jest uzależniona od możliwości Gminy.

§ 23. 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 2019 r. poz. 1182) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).

Uzasadnienie

Podjęcie przez Radę Gminy Bieliny uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny wynika z potrzeby dostosowania dotychczasowej uchwały Rady Gminy obecnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 roku o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018r. poz. 756).

W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018r., uchwały o których mowa w art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21.04.2019r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W okresie od 24 stycznia do 10 lutego 2020 roku projekt uchwały został przekazany do konsultacji społecznych. Konsultacje zostały przeprowadzone w trybie Uchwały Nr XLVI/284/10 Rady Gminy Bieliny z dnia 23 lipca 2010r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami Gminy Bieliny (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 232, poz.2338). W odpowiedzi na ogłoszenie o konsultacjach nie wpłynęła żadna opinia.

Ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy Bieliny.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.