

**UCHWAŁA NR XXXV/265/21
RADY GMINY BIELINY**

z dnia 30 września 2021 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 2020 r. poz. 611; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) 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 2021 r. poz. 1372) 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 XVII/133/20 Rady Gminy Bieliny z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny.

§ 4. Uchwała 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 XXXV/265/21

Rady Gminy Bieliny

z dnia 30 września 2021 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.

2. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty spełniającym kryteria wynikające z przepisów niniejszej uchwały.

3. 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 ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku;
- 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 – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) wyroku eksmisyjnym- należy przez to rozumieć wyrok sądowy nakazujący opróżnienie lokalu;
- 10) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią zamieszkujejącą na terenie Gminy Bieliny, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, składającą pisemny wniosek,
- 11) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujejące 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;

12) 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. Osoby zainteresowane kontynuacją najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku w tej sprawie w Urzędzie Gminy Bieliny nie później niż 1 miesiąc przed terminem zakończenia dotychczasowej umowy.

4. Jeżeli najemca lokalu zajmuje lokal o powierzchni przekraczającej 5 m² przypadających na osobę zamieszkujejącą, 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. **Najem socjalny lokalu**

§ 7. 1. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego przeznacza się dla osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie takiego lokalu, nie przekracza:

- 1) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

- 1) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5m²;
- 2) spełniają jeden z warunków kwalifikujących do poprawy warunków zamieszkiwania;
- 3) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) doznają w rodzinie przemocy, jeśli okoliczność ta jest udokumentowana;

3. Niezależnie od zapisów ust.2 pierwszeństwo 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.

4. 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. **Najem lokalu na czas nieoznaczony**

§ 8. 1. Oddanie w najem 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 280% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 220% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 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,
- 7) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bądź równoważne bądź są opiekunami prawnymi takich osób lub osób poniżej 16 roku życia posiadających orzeczenie o niepełnosprawności wspólnie z nimi zamieszkującymi, jeżeli w zajmowanym przez nie dotychczas

lokalu mieszkalnym nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych.

3. 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 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 9. 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.

Rozdział 5.

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 6.

Zamiana lokali

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bieliny mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale:

- 1) pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Bieliny,
 - 2) należące do innego zasobu mieszkaniowego.
2. Zamiana, o której mowa w ust. 1, uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmujących.
3. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może być dokonana jeżeli:
- 1) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego,
 - 2) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej,

- 3) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej,
- 4) zamiana nie pogorszy warunków mieszkaniowych osób wspólnie zamieszkujących, szczególnie małoletnich dzieci i osób przewlekle chorych,
- 5) zgodę na zamianę wyrażą wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkujące w lokalu,
- 6) osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu z innego zasobu mieszkaniowego, a w wyniku zamiany wzajemnej uzyska tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Bieliny spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 8 ust. 1.

4. Zamianie nie podlegają lokale z najmem socjalnym, pomieszczenia tymczasowe.

5. Zamiana lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Bieliny wymaga zawarcia umowy zamiany i uzyskania zgody Wójta do zawarcia umowy najmu po zamianie.

6. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

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

§ 12. Gmina Bieliny może dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny, polegającej na wskazaniu najemcy innego lokalu w zamian za dotychczas zajmowany w celu:

- 1) dostosowania wielkości wynajmowanych lokali do aktualnej wielkości gospodarstwa domowego i możliwości finansowych, ze szczególnym uwzględnieniem osób starszych po uzyskaniu opinii Gminnej Rady Seniorów,
- 2) uzyskania lokalu mieszkalnego o powierzchni spełniającej normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną przepisami o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającą do uzyskania obniżki czynszu.

Rozdział 7.

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

§ 13. 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 Sekretariacie Urzędu 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.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomiania Urzędu Gminy Bieliny o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

§ 14. 14.1. Złożony kompletny wniosek opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 13, 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 § 8 ust. 1.

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.

§ 15. 15.1. 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 weryfikuje uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony poprzez analizę wniosku i dołączonych dokumentów.

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

6. Listy, o których mowa w ust. 5, uzupełniane są co pół roku i zatwierdzane przez Wójta.

§ 16. 16.1. 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.

2. Wyboru najemcy spośród osób występujących o przydział wolnego lokalu do zasiedlenia, o którym mowa w ust. 1, dokonuje Wójt.

3. 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.

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

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

Rozdział 8.

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 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i co najmniej 125% 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) 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 9.

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 10.

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. 1. Gmina może przeznaczać z mieszkaniowego zasobu gminy wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej składa do Wójta umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.”

Rozdział 11.

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 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 (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 27 lutego 2020 r. poz. 1003).

§ 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 oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy należy do wyłącznej kompetencji Rady Gminy.

Niniejsza uchwała ustala zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny, określa także wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu. Ponadto w uchwale uregulowane są kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W niniejszym akcie znalazły się także zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

W uchwale zostały uregulowane kwestie dotyczące warunków jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przyznawania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie a dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej umożliwi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które należą do zadań własnych gminy – Gminy Bieliny.

Projekt niniejszej uchwały podlegał konsultacjom społecznym w okresie od 13 do 20 sierpnia 2021 r. Informację o konsultacjach społecznych zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Bieliny, na stronie internetowej Urzędu Gminy Bieliny oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Bieliny.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do treści projektu uchwały.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.