

**UCHWAŁA NR XXXIII/214/2021
RADY GMINY BOJSZOWY**

z dnia 24 maja 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15), art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3) i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020, poz. 713 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Rada Gminy uchwała:

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy.

§ 2. Definicje

Ilekcroć 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 (Dz. U. z 2020r. poz. 611),
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Bojszowy,
- 3) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć ciało doradcze i opiniodawcze powołane przez Wójta Gminy Bojszowy,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3. Najem lokalu na czas nieoznaczony

O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą się ubiegać osoby pełnoletnie zamieszkujące na terenie gminy, spełniające następujące kryteria:

1. średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza:

- a) 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, albo
- b) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. zachodzą warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy w postaci:

- a) zamieszkiwania w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni, lub
- b) zamieszkiwania w lokalu, który na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego ma zostać opróżniony lub wyłączony z użytkowania.

§ 4. Najem socjalny lokalu

Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, nie przekracza:

- 1) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, albo
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

1. Ustala się maksymalną wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy, określonych w odrębnych przepisach dla:

- 1) gospodarstwa jednoosobowego – średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie może przekroczyć 125 % kwoty najniższej emerytury, albo
- 2) gospodarstwa wieloosobowego - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie może przekroczyć 90 % kwoty najniższej emerytury.

§ 6. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w lokalu, który na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego ma zostać opróżniony lub wyłączony z użytkowania,
- 2) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności.

§ 7. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) spełniają jeden z warunków określonych § 6, lub
- 2) są bezdomne.

§ 8. 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

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać:

- 1) w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) pomiędzy lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy, a lokalami spoza tego zasobu.

2. Zamiany dokonuje się na wniosek najemcy lokalu.

3. Zamiana wymaga zgody właścicieli lokali.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali przez gminę jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego,
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie.

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

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.

2. Załatwianie spraw związanych z najmem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku w Urzędzie Gminy Bojszowy.

3. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria określone w § 3 i § 4.

4. Wnioski po zweryfikowaniu pod względem formalnym, przedstawiane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej działającej przy Urzędzie Gminy, zwanej dalej Komisją, celem zaopiniowania.

5. Skład osobowy oraz zakres obowiązków Komisji określa wójt w drodze zarządzenia.

6. Komisja dokonuje oceny spełnienia kryteriów oddania lokalu w najem i na tej podstawie sporządza projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu według kolejności wpływu wniosków, z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w § 6 i § 7.

7. Projekt listy zawierającej imiona i nazwiska osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wywieszany jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Bojszowy na okres jednego miesiąca. W tym czasie mieszkańcy Gminy mogą wnosić do wójta pisemne uwagi do projektu listy.

8. Po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i zastrzeżeń wójt sporządza ostateczną listę osób uprawnionych do otrzymania lokalu oraz podaje ją do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

9. W przypadku odmowy wpisania na listę osób uprawnionych do otrzymania lokalu wnioskodawca zostaje poinformowany na piśmie o odmowie i jej przyczynach.

10. W przypadku posiadania przez Gminę wolnych lokali mieszkalnych, umowa najmu takiego lokalu może być zawarta wyłącznie z osobami wpisanymi na listę osób uprawnionych do otrzymania lokalu, zgodnie z kolejnością ich umieszczenia na liście.

§ 10. Ponowne zawarcie umowy najmu

Z osobami, z którymi rozwiązane zostały umowy najmu lokalu z uwagi na zaległości czynszowe, można ponownie zawrzeć umowę najmu pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia przed dniem wszczęcia postępowania egzekucyjnego o zapłatę lub eksmisję.

§ 11. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe oraz opłaty niezależne od wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu,
- 2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym,
- 3) zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 5 lat przed jego śmiercią lub przed opuszczeniem przez niego lokalu,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie kraju,
- 5) spełniają wymogi określone w § 3 pkt 1).

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

Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy dostosowane do potrzeb takich osób.

§ 13. Zasady przeznaczenia lokali na mieszkania chronione

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

2. Mieszkania chronione, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

3. Jednostki i organizacje określone w ust.1 dysponują przekazanymi im lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

4. Wyboru osób, które będą korzystać z mieszkań chronionych, dokonują jednostki i organizacje określone w ust. 1 dysponujące tymi mieszkaniami w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, regulujące zasady przyznawania tych mieszkań.

5. Jednostki i organizacje określone w ust. 1 dysponujące mieszkaniami chronionymi uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty niezależne od właściciela, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

§ 15. Przepisy końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojszowy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kumor