

**UCHWAŁA NR XX/160/21
RADY GMINY W BĘDKOWIE**

z dnia 15 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy w Będkowie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będków, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będków.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XII/67/08 Rady Gminy w Będkowie z dnia 04 lutego 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będków (Łódzk. z 2008 r. Nr 104, poz. 1017; zm.: Łódzk. z 2008 r. Nr 104, poz. 1019 oraz z 2016 r. poz. 1624).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Bloch

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będków

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS, obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Będków;
- 4) 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 2001r. poz. 611);
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 poz. 2133);
- 6) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Będków.

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

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego lokali.

2. Najemcą lub podnajemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- 1) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. 1. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 i 3 ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze 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).

§ 4. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu w wysokości 10% uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 100% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

2. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy.

3. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców najmu lokalu socjalnego.

4. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w uchwale - można udzielić obniżki na kolejny okres.

§ 5. Kryterium dochodu, o którym mowa w § 2 ust. 2 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 8 pkt. 4.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych są:

- 1) najemcy zamieszkujący w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 2) najemcy zamieszkujący w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 3) najemcy zamieszkujący lokal niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

§ 7. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na zamianie na lokal o większej powierzchni użytkowej, na lokal o wyższym standardzie albo na lokal na niższej kondygnacji.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czasnieoznaczony i umowy najmu socjalnego

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) zamieszkują w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) osobie zatrudnionej na terenie gminy, jeśli osoba ta z racji wykonywanego zawodu jest niezbędna do realizacji zadań własnych gminy.

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

- 1) pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego.

§ 10. Z wnioskiem o najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu może wystąpić osoba będąca mieszkańcem gminy Będków.

Rozdział 5.

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 11. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

4. Wójt może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie wzajemnej zamiany mieszkań w przypadku gdy:

- 1) jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Będków.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

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

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych z dnia 28 grudnia 2001 roku;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzania wywiadu z dnia 26 kwietnia 2013 roku.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niezachowanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 13. 1. Wnioski o oddanie lokali w najem rozpatruje Wójt Gminy według kolejności ich wpływu.

2. Kontrola Społeczna załatwianych spraw najmu lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny realizowana jest poprzez podanie do wiadomości publicznej przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Będków listy osób zakwalifikowanych do najmu na okres 14 dni, w ciągu którego mogą być zgłaszane uwagi i zastrzeżenia w przedmiocie zakwalifikowania osób do najmu.

3. Listy, o których mowa w ust. 2 sporządzone są według kolejności alfabetycznej nazwisk umieszczonych na nich osób.

4. Wójt Gminy rozpatruje uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 2 w ciągu 7 dni po upływie terminu do ich składania i informuje na piśmie osoby, które je złożyły o wyniku ich rozpatrzenia.

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. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli spełnią kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz osoby, z którymi nie zawarto umowy w trybie § 13 zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie podanym w wezwaniu, który nie może być krótszy niż 3 miesiące.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w § 14, złożą wniosek o przyznanie lokalu, termin wydania lokalu nie może upłynąć przed rozpatrzeniem wniosku.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Gmina nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

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

3. Lokale, o których mowa w ust. 2 powinny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 17. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, w szczególności mogą zostać przeznaczone na:

- a) mieszkania chronione wspierane,
- b) mieszkania chronione treningowe.

3. Lokale są typowane z uwzględnieniem dogodnej lokalizacji i rzeczywistych potrzeb uczestników, do których będą adresowane programy pomocy społecznej oraz członków wspieranych rodzin.

4. Zadania własne, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy lub organizacje pożytku publicznego przez nią wskazane. W tym celu lokale z zasobu mieszkaniowego Gminy przekazywane będą do dyspozycji jednostek odpowiedzialnych za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

5. Lokale o których mowa w ust. 2, będą przekazywane do dyspozycji jednostki odpowiednim porozumieniem.

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR XX/160/21
RADY GMINY W BĘDKOWIE

z dnia 15 lutego 2021 r.

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

Do 21 kwietnia 2021 r. rady gmin zobowiązane są przyjąć uchwały o wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Dotyczy to także zasad i kryteriów wynajmowania lokali. Uchwały muszą zawierać wymagania określone przez ustawę z dnia 22 marca 2018 r. 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 2018 r., poz. 756). Postanowienia ustawy zmieniającej w zakresie wyżej wskazanych ustaw wchodzi w życie w terminie 24 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Ww. ustawa weszła w życie 21 kwietnia 2019 roku zatem uchwały podjęte przez rady gmin przed 21 kwietnia 2019 r. z mocy prawa tracą ważność najpóźniej 21 kwietnia 2021 r.

Reasumując, uważa się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały i wdrożenie jej do realizacji.