

Projekt

z dnia 22 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIV/98/2020
RADY GMINY BOĆKI**

z dnia 28 grudnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art 21, ust. 1, pkt 1 i 2 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 Boćki uchwala

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwala określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boćki.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale –należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokalu -należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art.2 ust.1 pkt 4 ustawy.
- 5) gospodarstwie domowym -należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust.1 pkt 9 ustawy.
- 6) dochodzie -należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art.7 ust.5 ustawy.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury brutto
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% kwoty najniższej emerytury brutto.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 70% kwoty najniższej emerytury brutto.

4. 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 wg gospodarstwie jednoosobowym -20% obniżki czynszu,
- 2) nie jest wyższy niż 40% kwoty najniższej emerytury brutto wg gospodarstwie jednoosobowym -30% obniżki czynszu,
- 3) nie jest wyższy niż 40% kwoty najniższej emerytury brutto wg gospodarstwie wieloosobowym -20% obniżki czynszu.
- 4) nie jest wyższy niż 30% kwoty najniższej emerytury brutto wg gospodarstwie wieloosobowym -30% obniżki czynszu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) posiadają metraż 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) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) zamieszkują w lokalu, który niespełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 4. 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 zuwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbioru, 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 zuwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbioru, 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 § 2 ust. 2 niniejszej uchwały. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 2 ust.3 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na piśmie wniosek najemców lub z inicjatywą 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 Boćki.

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 § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Rozdział 6.

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

§ 6. 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 nieposiadaniu 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 Boćki 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 kancelarii Urzędu Gminy Boćki.

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

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

6. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi jeden przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Boćkach, dwóch lub trzech pracowników urzędu.

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

8. Lista sporządzana jest co najmniej raz w roku.

9. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do kancelarii Urzędu Gminy Boćki.

10. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt Gminy Boćki.

11. Lista osób podawana jest do publicznej wiadomości raz w roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Boćki celem zapewnienia kontroli społecznej.

12. 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.

13. 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. Na wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego nie spełniające wymogów uchwały - odpowiedzi udziela Wójt Gminy.

14. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy Boćki.

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.

§ 7. 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 § 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 8. 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. z 2019r. poz. 1065).

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Boćkach ustalających zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boćki.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Małgorzata Józwiak