

**UCHWAŁA NR XXX/227/2021
RADY GMINY RADZIŁÓW**

z dnia 28 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy Radziłów uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.

§ 3. Traci moc uchwała nr LIV/316/10 Rady Gminy Radziłów z dnia 11 listopada 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziłów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Mroczkowski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RADZIŁÓW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Gmina Radziłów, zwanej dalej „gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

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.

§ 3. 1 Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

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

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

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

§ 4. 1 Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziłów stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżony o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

1. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 3 oraz:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

- 2) które mają udokumentowane zamieszkiwanie na terenie Gminy Radziłów przez okres co najmniej 5 lat (na dzień złożenia wniosku),
- 3) które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- 4) które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 5) które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub złym stanem technicznym.

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

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 2) opuściły dom dziecka, inna placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności – a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywane jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy 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. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu Gminy Radziłów w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody Wójta Gminy Radziłów.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłużeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Wójta Gminy Radziłów.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 ust. 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 3 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1 Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziłów powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Radziłów. Wniosek powinien w szczególności zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 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, którego wniosek dotyczy,
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

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

§ 9. 1 Do rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony upoważniony jest Wójt w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej.

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.

2. Komisja składa się minimum 4 osób powołanych spośród przedstawicieli pracowników Urzędu Gminy i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeniach zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowanego lokalu

Rozdział 7.

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

§ 10. 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.

1. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które stale zamieszkiwały wraz z najemcą i prowadziły z nimi wspólne gospodarstwo domowe, które nie wstąpiły w najem po śmierci, pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku gdy takie występuje w ustalonych z wynajmującym terminie.

2. 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 § 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinni być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 12. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821) przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. poz. 822), znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

Rozdział 10.

Postanowienie końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego