UCHWAŁA NR XVII/132/20
RADY GMINY KIEŁCZYGŁÓW

z dnia 29 czerwca 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611) **Rada Gminy Kiełczygłów uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiełczygłów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XVIII/120/2005 Rady Gminy w Kiełczygłowie z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Swędrak

Załącznik do uchwały Nr XVII/132/20

Rady Gminy Kiełczygłów

z dnia 29 czerwca 2020 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KIEŁCZYGŁÓW

Rozdział 1.
Wstęp

§ 1. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Kiełczygłów przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kiełczygłów.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie należy przez nią rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611).

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały, uważa się dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133).

Rozdział 2.
Lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony

§ 2. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą się ubiegać osoby pełnoletnie, które spełniają następujące warunki:

1) są mieszkańcami Gminy Kiełczygłów i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

2) mieszkają w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę zamieszkałą wynosi mniej niż 7 m²,

3) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

1) pozbawionym mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, klęska żywiołowa),

2) opuszczającym Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają ostatnie miejsce zamieszkania na terenie Gminy Kiełczygłów,

3) znajdującym się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej. Oceny spełnienia takiego warunku dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. W pozostałych przypadkach, podstawowym kryterium kolejności zawierania umów najmu lokali na czas nieoznaczony jest data złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego.

§ 4. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji, wynoszącej 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

2. Wynajmujący może odstąpić od naliczenia kaucji, o której mowa w ust. 1 pod warunkiem wyrażenia zgody przez przyszłego najemcę na wykonanie na własny koszt i we w własnym zakresie prac remontowych należących do obowiązków właściciela.

3. Stosowanie obniżek czynszu może być zastosowane dla gospodarstwa domowego, w którym miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

Rozdział 3.
Lokale socjalne

§ 5. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

2. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą się ubiegać osoby pełnoletnie, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków wymóg ten dotyczy ich obojga,

2) mieszkają w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę zamieszkałą wynosi mniej niż 5 m²,

3) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się ponadto z osobami, którym przyznane zostało prawo do lokalu socjalnego prawomocnym wyrokiem sądu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) pozbawionym mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, klęska żywiołowa),

2) opuszczającym Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają ostatnie miejsce zamieszkania na terenie Gminy Kiełczygłów,

3) znajdującym się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej. Oceny spełnienia takiego warunku dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. W pozostałych przypadkach, podstawowym kryterium kolejności zawierania umów lokali socjalnych jest data złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego.

§ 7. 1. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadnionej zawarcie takiej umowy i nie posiada zadłużeń z tytułu czynszu lub opłat niezależnych, chyba że zadłużenie jest przedmiotem wykonywanej ugody na ratalną spłatę zadłużenia.

3. Z najemcą lokalu socjalnego, po upływie okresu oznaczonego w umowie najmu lokalu socjalnego, może być zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony zajmowanego dotychczas lokalu, ale na warunkach określonych w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy.

4. Nieprzyjęcie propozycji o której mowa w ust. 3 stanowi podstawę wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 4.
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

§ 8. 1. W ramach poprawy warunków zamieszkiwania dopuszcza się możliwość zamiany lokali tylko w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy Kiełczygłów może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

3. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kiełczygłów mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych przez siebie lokali, za zgodą wynajmującego.

4. Zamiana, o której jest mowa w ust. 2 możliwa jest tylko wtedy, gdy:

1) wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu przeprowadzą się do lokalu uzyskanego w wyniku zamiany;

2) nie występują zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu.

5. Koszty wynikające z dokonania zamiany lokali ponoszą wyłącznie strony zamieniające się lokalami.

Rozdział 5.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Załatwianie spraw najmu rozpoczyna się od momentu złożenia przez osobę zainteresowaną wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

1) imię i nazwisko wnioskodawcy

2) rodzaj lokalu, o który ubiega się wnioskodawca,

3) miejsce oraz potwierdzenie warunków aktualnego zamieszkiwania,

4) dokumenty potwierdzające stan cywilny,

5) wysokość dochodu wnioskodawcy oraz osób, z którymi wspólnie ubiega się o przyznanie lokalu.

§ 10. 1. Jeżeli w zasobie mieszkaniowym Gminy Kiełczygłów pojawi się wolny lokal mieszkalny lub socjalny, rozpoczyna się weryfikacja wniosków.

2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych, dokonuje Komisja powołana zarządzeniem Wójta Gminy Kiełczygłów.

3. Do zadań Komisji, o której mowa w ust. 1 należy:

1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem,

2) przeprowadzenie oględzin pomieszczeń i lokali, zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,

3) opiniowanie wniosków o uzyskanie lokalu,

4) ustalenie list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu

4. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy Kiełczygłów, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

Rozdział 6.
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 11. 1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.) zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu tego lokalu ze wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem i osobami powinowatymi, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego;

2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat;

3) uregulowały zaległości z tytułu czynszu oraz pozostałych opłat za używanie lokalu;

4) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 ust. 3.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni z osobami wymienionymi w ust. 2.

Rozdział 7.
Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 12. 1. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny zapewniać możliwość bezpiecznego dostępu do lokalu. Powinny znajdować się na najniższych kondygnacjach budynku lub być wyposażone w niezbędne urządzenia techniczne (dźwigi, architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy).

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku lokal powinien być wyposażony dodatkowo w instalację wejściowej instalacji dzwonkowej.

3. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu lokal powinien być wyposażony dodatkowo w odpowiednią sygnalizację alarmowo – przyzywową.

4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 8.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy

§ 13. 1. Gmina Kiełczygłów może przeznaczać wolne lokale wchodzące w skład jej mieszkaniowego zasobu na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie opieki pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821) na prowadzenie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do użyczenia na pisemny wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kiełczygłowie ze wskazaniem osoby mającej używać mieszkanie chronione, na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Kiełczygłów.

Rozdział 9.
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być oddawane w najem rodzinom wielodzietnym (5 osób) i których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu.

2. W przypadku, gdy żaden z wnioskodawców nie spełnia warunków określonych w ust. 1, wolne lokale, których powierzchnia przekracza 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu określonego w drodze publicznego przetargu.

3. Stawka czynszu ustalona zgodnie z ust. 2 nie może być niższa od stawki czynszu ustalonej zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, w całym okresie obowiązywania umowy.