

**UCHWAŁA NR LVI/370/23
RADY GMINY SOMIANKA**

z dnia 27 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, z późn. 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 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Somianka uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somianka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Jan Rakowski

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Somianka w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Somianka oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2

Ileokroć 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) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Somianka;
- 4) Wójtce – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Somianka;
- 5) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Wójta Gminy Somianka;
- 6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku.

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 3

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza:

- 1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 200 % najniższej emerytury;
- 2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 120% najniższej emerytury.

2. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza:

- 1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 150 % najniższej emerytury;
- 2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 100% najniższej emerytury.

§ 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.
2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza kwoty:
 - 1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 30 % najniższej emerytury;
 - 2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 20% najniższej emerytury.
3. Wójt może zastosować obniżkę czynszu na pisemny wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4.

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

§ 6

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały, które:
 - 1) zostały pozbawione lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
 - 2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia i zdrowia lub w lokalach, które podlegają wyłączeniu z użytkowania;
 - 3) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych na cele związane z inwestycjami Gminy;
 - 4) powracają z rodzin zastępczych i nie są spokrewnieni z opiekunami oraz nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Gminy, w której zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, w związku z usamodzielnieniem;
 - 5) opuścili dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, o ile przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5.

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

§ 7.

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany. Zamiana lokali wymaga:

- 1) złożenia wniosku o zamianę lokali;
- 2) uzyskania pisemnej zgody Wójta;
- 3) uzyskania pisemnej zgody wszystkich użytkowników zamienianych lokali;
- 4) niezalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu;
- 5) spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą kwalifikujących do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

4. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, dokonuje dewastacji lokalu lub w sposób rażąco narusza ustalony porządek domowy w dotychczasowym miejscu zamieszkania.

Rozdział 6.

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

§ 8.

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze podejścia lub podjazdy.

Rozdział 7.

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

§ 9.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są do złożenia wniosku. Wniosek musi zawierać:

- 1) imię i nazwisko wraz z aktualnym adresem zamieszkania wnioskodawcy;
- 2) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą;
- 3) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy.

2. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

3. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria , które muszą zostać łącznie spełnione:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy;
- 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, jeżeli warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy;
- 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione o ile zachodzą przesłanki wskazane w §3.
4. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 3 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca odmową najmu lokalu.
5. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta.
6. Do zadań Komisji mieszkaniowej należy :
 - 1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem, ocena warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy;
 - 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
 - 3) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu;
 - 4) sporządzenie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu;
7. W oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.
8. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt.

Rozdział 8.

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

§ 10.

1. W przypadku śmierci najemcy lokalu umowa najmu zawierana jest z osobami spełniającymi kryteria określone w art. 691 Kodeksu Cywilnego.
2. Gmina może wyrazić zgodę na nawiązanie umowy najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, ale nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu Cywilnego i spełniają kryteria dochodowe kwalifikujące do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Osoby, którym nie wyrażono zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu, obowiązane są do opróżnienia lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 11.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznaczają się na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych nie mniejszych niż 6 osób, spełniających kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.
2. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80m² oddawane są w najem z zachowaniem poniższej kolejności i zasad:
 - 1) osobom umieszczonym na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, o których mowa w §9 ust.6 pkt4, przy czym łączna powierzchnia pokoi w proponowanym lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 15m², przy czym w przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim powierzchnię tę należy powiększyć o 15m²;
 - 2) w przypadku braku osób na listach spełniających wymogi pkt 1, lub odmowy przyjęcia lokalu przez te osoby należy rozważyć możliwość podziału lokalu na mniejsze lokale;

3) w przypadku braku możliwości zasiedlenia lokalu w sposób wymieniony w pkt 1 i 2, lokal należy oddać w najem w drodze przetargu za zapłatą czynszu wolnego.

Rozdział 10.

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

§ 12.

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach przewidzianych w ustawie o z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej.

2. Rozstrzygnięcie następuje każdorazowo przez Wójta Gminy na wniosek kierownika właściwej jednostki organizacyjnej z uwzględnieniem posiadanych zasobów oraz potrzeb osób uprawnionych do najmu, po uzyskaniu opinii Komisji.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Jan Rakowski