

UCHWAŁA NR RG.0007.123.2020
RADY GMINY KOBIOR

z dnia 30 czerwca 2020 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 713)

Rada Gminy
uchwała:

§ 1.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobiór jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art.3 ust. 3, ustawy z dnia 21 czerwca 2002r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020r. poz. 2133)
- 2) najniższej emeryturze-należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie 94 ust.2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2020r., poz. 53)
- 3) gospodarstwie domowym należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 4.

Tracą moc:

- 1) Uchwała nr XXXVII/16/202/2006 Rady Gminy z dnia 4 lipca 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobiór (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 111 poz. 3147)
- 2) Uchwała nr RG.0007.19.2018 z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobiór (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020r. poz.410)

§ 5.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

mgr Przemysław Sawicki

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobiór

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejsze Zasady mają zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobiór, służącego do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zwanej dalej „Gminą”.

§ 2.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem rodzinom lub osobom pozostającym w trudnych warunkach materialnych i mających trudne warunki mieszkaniowe oraz na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe w przypadkach, gdy na Gminie spoczywa ustawowy obowiązek ich dostarczenia określonym osobom lub jest realizacją lokalnych programów społecznych.

§ 3.

W rozumieniu niniejszych Zasad, za osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali

§ 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokali komunalnych na czas nieoznaczony oraz oznaczony.

- 1) O najem **lokalu komunalnego na czas nieoznaczony** mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 120% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- 2) O **lokale socjalne** można występować, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na okres do 3 lat.
- 3) Wyodrębnienie mieszkania **chronionego** oraz mieszkania na czasowy pobyt dla ofiar przemocy w rodzinie, następuje na wniosek złożony przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.
- 4) Udostępnienie **pomieszczenia tymczasowego** następuje na okres od 1 do 6 miesięcy, po wydaniu wyroku sądowego o eksmisji lub w ramach ugody zawartej pomiędzy Gminą z zadłużonym najemcą uczestniczącym w „Gminnym programie restrukturyzacji zadłużenia”, przyjętym uchwałą Rady Gminy w Kobiórze w dniu 30 kwietnia 2020 roku.

§ 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

W rozumieniu niniejszych Zasad, za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych kwalifikujące się do ich poprawy, uważa się:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- 3) osoby zamieszkujące w lokalach o bardzo złym stanie technicznym (duże zawilgocenie przegród, zagrożenie stabilności konstrukcji, nieskuteczna wentylacja, zagrzybenie, itp.)
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do przebudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 5) osoby bezdomne,
- 6) osoby zajmujące lokale w zasobach mieszkaniowych gminy, uczestniczące w „Gminnym programie restrukturyzacji zadłużenia” przyjętym przez Radę Gminy w Kobiórze w dniu 30 kwietnia 2020 roku, które spłaciły w ramach zawartej z Wynajmującym ugody minimum 50% zadłużenia, regulując jednocześnie bieżące opłaty czynszowe za zajmowane lokale (w ramach umów najmu lub bezumownie).

§ 6.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, oraz lokalu socjalnego i chronionego na czas oznaczony.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowości, oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 3) zakres koniecznego remontu lub rozbiórki najmowanego przez najemcę lokalu wymaga jego opróżnienia, przy czym konieczność wykonania remontu czy rozbiórki wymaga udokumentowania (ekspertyza budynku itp.),
- 4) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
- 5) zobowiążą się w formie umowy pisemnej zawartej z Gminą wykonania przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach budowlanych stanowiących zasób gminy, dysponujące środkami finansowymi umożliwiającymi im wykonanie w/w zadania oraz spełniające kryteria dochodowe dla przyznania lokalu komunalnego.

§ 7.

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.

- 1) Zamiany lokali mogą być dokonywane tylko pomiędzy najemcami, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony.
- 2) Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wymagają pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego.
- 3) Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy, a najemcami lokali w innych zasobach, wymaga także pisemnej zgody najemców oraz właścicieli tych lokali.
- 4) Wynajmujący może odmówić zgody na zamianę lokalu pomiędzy najemcą lokalu komunalnego z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innych zasobach.

§ 8.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i oznaczony (lokale socjalne, chronione, pomieszczenia tymczasowe), oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

Ustala się poniższy tryb załatwiania wniosków o najem lokali:

- 1) Wypełniony wniosek o przydział lokalu komunalnego, składa się w Urzędzie Gminy.

Do wniosku dołącza się:

- zaświadczenia o uzyskanym dochodzie brutto za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia, od wszystkich osób pełnoletnich wpisanych do wniosku o przyznanie lokalu,
- oświadczenie o stanie majątkowym wnioskodawcy,

- oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego lub udziału w lokalach lub budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w Kobiórze lub w gminach – miastach ościennych
 - wyrok sądowy o rozwodzie lub separacji - jeśli wnioskodawca taki wyrok posiada
 - wyrok o przyznaniu alimentów - jeśli wnioskodawca taki wyrok posiada
 - oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą RODO
 - orzeczenie o niepełnosprawności (w przypadku osoby niepełnosprawnej),
 - informację z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, że wnioskodawca i osoby od niego zależne, których dalsze przebywanie w rodzinie ze względu na występujące w niej patologiczne zachowania, zagraża ich zdrowiu i życiu (w przypadku zaistnienia takiej sytuacji),
 - informację z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, od kiedy wnioskodawca przebywał w schronisku lub w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi, placówce opiekuńczej, rodzinie zastępczej lub realizujące co najmniej od roku indywidualny program wychodzenia z bezdomności (w przypadku zaistnienia takiej sytuacji).
- 2) Wniosek podlega zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Wójta, w której skład wchodzi przedstawiciele Rady Gminy oraz pracownicy merytoryczni Urzędu Gminy; członkowie Komisji są zobowiązani do zachowania tajemnicy danych osobowych wnioskodawców oraz nie ujawniania informacji zawartych w treści wniosków i załącznikach.
 - 3) Wnioski o najem lokalu komunalnego będą rozpatrywane w przypadku dysponowania wolnymi lokalami, lecz nie rzadziej niż jeden raz w roku.
 - 4) Komisja mieszkaniowa może zwrócić się o zaopiniowanie wniosku do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Przedszkola Gminnego, Gminnej Szkoły Podstawowej lub innych podmiotów, które posiadają informacje mogące wesprzeć samorząd w podjęciu optymalnej decyzji.
 - 5) Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniującym, zobowiązanym do wydania opinii dla złożonych wniosków, ściśle współpracującym z Wójtem. Jej posiedzenia zwołuje Wójt. Z posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół.
 - 6) Członkowie Komisji Mieszkaniowej, po ustaleniu warunków mieszkaniowych wnioskodawcy w oparciu o przedłożone wnioski z uwzględnieniem zasad opisanych w pkt. 2 i 3, wnioskują o zakwalifikowanie wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony, socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, z określeniem kolejności ich załatwienia oraz wskazaniem lokalu dla najmu i w tym celu Komisja sporządza projekty:
 - a) wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony (w tym lokali zamiennych na okres robót remontowych);
 - b) wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych
 - 7) Kolejność osób na projekcie/wykazie ustalana jest w następujący sposób:
 - a) w pierwszej kolejności: osoby, które figurowały na projekcie/wykazie z roku poprzedniego i nie otrzymały propozycji przydziału lokalu;
 - b) w drugiej kolejności: osoby zajmujące lokal socjalny, które na skutek poprawy warunków materialnych, otrzymały pozytywną opinię członków Komisji Mieszkaniowej na przydział lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony;
 - c) w trzeciej kolejności: pozostałe osoby, biorąc pod uwagę rok złożenia wniosku i liczbę lat oczekiwania na przydział lokalu.
 - 8) Komisja Mieszkaniowa rozpatruje uwagi i zastrzeżenia do projektów, a następnie przekazuje je do zatwierdzenia przez Wójta.
 - 9) Zatwierdzone wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu podlegają podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

- 10) Projekty wykazów podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Kobiór przez 14 dni, w ciągu których osoby zainteresowane mogą składać uwagi i zastrzeżenia do opinii Komisji Mieszkaniowej.
- 11) W okresie realizacji gminnego programu przebudowy i rewitalizacji zasobu mieszkaniowego (prowadzenia robót budowlanych) w zasobach mieszkaniowych gminy, priorytetowo będą przydzielane lokale zamienne.
- 12) Osoby, które utraciły miejsce zamieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub znajdują się w sytuacji zagrażającej życiu, zdarzeń losowych, mogą otrzymać lokal poza kolejnością, o której mowa w pkt 7.
- 13) Skreślenie z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu następuje w przypadku:
 - a) rezygnacji z ubiegania się o lokal;
 - b) podania nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub finansowej;
 - c) wnioskodawca lub jego współmałżonek lub partner posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym;
 - d) gdy z wnioskodawcą, utrudniony jest kontakt, brak informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat nie okazuje zainteresowania sprawą przydziału mieszkania;
 - e) gdy wnioskodawca otrzymał dwukrotną propozycję przyjęcia lokalu do zasiedlenia, lecz nie zgłosił się w celu dokonania oględzin proponowanych lokali mieszkalnych;
 - f) odmowy przyjęcia przez wnioskodawcę dwóch propozycji najmu lokalu mieszkalnego nadającego się do zamieszkiwania;
 - g) poprawy warunków materialnych i mieszkaniowych.
- 14) Skreślenia z wykazu zgodnie z § 8 pkt. 14 lit. b), c), d), e), f), g) dokonuje się po uprzedniej opinii Komisji Mieszkaniowej.
- 15) Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia warunków materialnych i mieszkaniowych rodziny wnioskodawcy w oparciu o § 4 i § 5.
- 16) Zakończenie procedury przyznawania prawa do mieszkania komunalnego, następuje po podpisaniu umowy najmu przez Wójta.

§ 9.

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

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy nie wstąpiły w stosunek najmu w myśl art. 691 § 1 i § 2 Kodeksu Cywilnego, mogą być skierowane do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku, gdy spełniają trzy poniższe przesłanki:

- a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą, do chwili jego śmierci,
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- c) nie zalegają w opłatach z tytułu używania lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego.

2. W razie śmierci najemcy lokalu socjalnego, w stosunek najmu wstępują:

- a) współmałżonek;
- b) dzieci najemcy;
- c) osoby, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą, do chwili jego śmierci.

3. W przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu mieszkalnego, lokal ten może być wynajęty na czas nieoznaczony osobie, która zamieszkiwała wspólnie z najemcą. Nie dotyczy to osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest nie występowanie zaległości czynszowych na lokalu lub zawarcie ugody na spłatę należności w ratach.

§ 10.

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

1. Lokale wynajęte na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne, mogą być wynajęte rodzinom, w których co najmniej jedna osoba jest niepełnosprawna, poruszająca się na wózku inwalidzkim lub o kuli i posiada orzeczony stopień niepełnosprawności.

2. Warunki jakie musi spełniać lokal przystosowany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, o której mowa w pkt 1:

- a) lokal mieszkalny położony na parterze budynku,
- b) lokal mieszkalny położony w budynku wyposażonym w urządzenie mechaniczne lub hydrauliczne do samodzielnego pokonywania schodów wejściowych przez osobę korzystającą z wózka inwalidzkiego lokal socjalny spełniający wymogi lokalu mieszkalnego dla osoby niepełnosprawnej.

§ 11.

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

1. Lokale przeznaczone do realizacji zadań przewidzianych w ustawie "o pomocy społecznej" z 12 marca 2004r. oraz ustawie z 9 czerwca 2011r. "o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej", na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kobiórze przyznaje Wójt, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Lokale o tym przeznaczeniu będą przekazywane do dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kobiórze, który będzie upoważniony do wskazania osób, które winne z nich korzystać.

3. Lokale z powyższym przeznaczeniem będą usytuowane w budynkach przy ul. Orlej 4 i Rodzinnej 97.

3. Na podstawie decyzji GOPS, umowy najmu tej kategorii lokali zawiera Urząd Gminy na czas oznaczony

3. Stawki czynszu, opłaty niezależne, a także zasady ich zmian, będą zgodne z określonymi w "Planie Wieloletnim Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy na lata 2020-2025" z uwzględnieniem 50% obniżki, w stosunku do czynszu bazowego przyjętego dla kategorii budynku, w którym usytuowany jest lokal.