

**UCHWAŁA NR XXXIV/326/21
RADY GMINY BOBROWNIKI**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie określenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Bobrowniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611), na wniosek Wójta Gminy Bobrowniki

**Rada Gminy Bobrowniki
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXIV/293/16 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie określenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Bobrowniki

mgr inż. Adam Nocuń

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bobrowniki;
2. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
3. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
4. lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. 1. Wójt Gminy Bobrowniki powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania jest wstępna kontrola rozpatrywania wniosków o najem i zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje i opiniuje wniosek oraz przedstawia Wójtowi opinię co do możliwości zawarcia umowy najmu.

§ 3. Lokale oddawane są w najem mieszkańcom gminy Bobrowniki posiadającym problem z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy lub osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

Rozdział 2. Zasady i kryteria wynajmowania lokali

§ 4. O najem lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 2) zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. O najem socjalny lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 2) zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

4) posiadające prawomocny wyrok sądu o przyznaniu lokalu.

§ 6. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 3 zalicza się dochody przeliczane na członka rodziny wnioskodawcy według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. Pierwszeństwo najmu lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce bądź w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzania remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 3) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 4) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) już zamieszkują w lokalu na podstawie zawartej wcześniej umowy najmu socjalnego;
- 2) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie spełniających warunków do stałego pobytu ludzi.

§ 9. Obniżenie czynszu może zostać zastosowane w przypadku, gdy w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% kwoty obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

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

§ 10. Zamiany pomiędzy najemcami lokali z ościennych miast lub gmin a najemcami lokali z zasobu gminy możliwe są tylko za zgodą Gminy.

§ 11. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy społeczne.

§ 12. Zamiana dużych lokali na mniejsze jest możliwa tylko w ramach posiadanych możliwości lokalowych.

§ 13. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji.

Rozdział 4.

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

§ 14. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu zobowiązane są złożyć wniosek w Urzędzie Gminy Bobrowniki.

§ 15. Wniosek zostaje zarejestrowany w Referacie Mienia Komunalnego i Zagospodarowania Przestrzennego, który analizuje jego kompletność i zgodność z przepisami prawa.

§ 16. Lista osób oczekujących na przyznanie lokalu aktualizowana jest w miarę wpływania kolejnych wniosków.

§ 17. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Bobrowniki do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

§ 18. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

§ 19. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania w terminie do końca grudnia każdego roku, dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach. W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.

§ 20. Z uwzględnieniem zapisów w §5 wolny lokal zostanie przydzielony osobie ujętej na liście oczekujących na przydział po przedłożeniu aktualnego zaświadczenia o dochodzie w gospodarstwie domowym, którego wysokość nadal uprawnia do zawarcia umowy najmu.

§ 21. Wójt Gminy z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu osoby:

- 1) repatriantów;
- 2) które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych;
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) z innych ważnych przyczyn społecznych.

Rozdział 5.

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

§ 22. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego pełnoletnie dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, a także osoby pozostające z najemcą we wspólnym pożyciu oraz osoby, wobec których najemca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy - pod warunkiem, że w lokalu nie występują zaległości w opłatach czynszowych, a osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 23. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu - z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszową określoną zarządzeniem Wójta Gminy, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a umowa najmu z poprzednim najemcą została skutecznie rozwiązana.

§ 24. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść) - wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 2 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 6.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 25. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddane są w najem w drodze pisemnego przetargu ofertowego, za opłatą czynszu, o ile w wykazie osób oczekujących na przydział lokalu brak jest rodzin wielodzietnych kwalifikujących się do jego otrzymania.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe

§ 26. Ta sama osoba bądź małżonkowie nie mogą zajmować dwóch lub więcej lokali, jeżeli przynajmniej jeden z lokali stanowi mieszkaniowy zasób gminy.

§ 27. W razie naruszenia przepisu § 26 Gmina wezwie osobę do wskazania lokalu, w którym chce mieszkać w terminie nie krótszym niż 3 miesiące.

§ 28. Po bezskutecznym upływie terminu, wyznaczonego przez Gminę, wynajmujący rozwiąże z najemcą umowę najmu, zobowiązując go do opróżnienia i zdania mieszkania.

§ 29. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy
Bobrowniki

mgr inż. Adam Nocuń

Uzasadnienie

Zgodnie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy w zakresie zasad i trybu korzystania z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej 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 (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611). Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali. W związku z powyższym został przygotowany projekt uchwały celem przedłożenia Radzie Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Bobrowniki

mgr inż. Adam Nocuń