

**UCHWAŁA NR XIII/80/2019
RADY GMINY BESTWINA**

z dnia 28 października 2019 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bestwina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze 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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.)

**Rada Gminy Bestwina
uchwala:**

**Rozdział 1.
Postanowienie ogólne**

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

§ 2.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie, oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.).

**Rozdział 2.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bestwina**

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony i w ramach najmu socjalnego;
- b) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- c) pomieszczenia tymczasowe, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczone są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

§ 4.

1. Gmina Bestwina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom spełniającym kryteria określone w §10 lub §11.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Bestwina może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określono w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

**Rozdział 3.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 5.

1. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu zobowiązany jest Wójt Gminy Bestwina.

2. Załatwianie sprawy o najem lokalu lub najem socjalny lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku do Wójta Gminy Bestwina o najem lokalu lub najem socjalny lokalu, zgodnie z obowiązującym wzorem przyjętym zarządzeniem Wójta Gminy Bestwina.

3. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu, rozumianego zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 180 ze zm.), przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą wraz z oświadczeniem o zapoznaniu się z zasadami przetwarzania danych osobowych i zgodzie na nie. Do wniosku dołącza się oświadczenie o stanie majątkowym.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy.

8. Każdy wniosek jest weryfikowany na podstawie sporządzanego przez gminną jednostkę pomocy społecznej wywiadu środowiskowego i opinii w sprawie jego zasadności.

§ 6.

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu lub najmu socjalnego powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 7.

Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy osobą najemcy, a wynajmującym na podstawie przeprowadzonego postępowania weryfikującego kwalifikowalność wnioskodawcy do najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalnego z gminnych zasobów mieszkaniowych.

§ 8.

1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali lub najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.

2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powołanym przez Wójta Gminy, w drodze zarządzenia.

3. Komisja pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.

4. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego lub najmie socjalnym lokalu podejmuje Wójt Gminy na podstawie zaopiniowanych przez Komisję wniosków.

§ 9.

1. Do zadań Komisji należy:

- a) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu,
- b) wstępne opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń co do danych zawartych we wnioskach osób je składających,
- c) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.

2. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu otrzymuje ofertę najmu. W przypadku odmowy przyjęcia przez osobę uprawnioną przedłożonej oferty, skreśla się ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

Rozdział 4.

Kryteria wybory osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 10.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- a) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia, potwierdzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, a także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego;
- b) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- c) zamieszkują w lokalu przegęszczonym, tj. takim w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód, rozumiany zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 180 ze zm.), na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza:

- a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które są lub były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przenieśli jego własność na inną osobę.

4. Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1270 ze zm.).

§ 11.

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

- a) nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub przepisów ustawy;
- b) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- c) są bezdomne.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób określonych w ust. 1 pkt b i c, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia wszystkie kryteria określone w niniejszej uchwale, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należytych stanie.

§ 12.

Wysokość czynszu dla lokali mieszkalnych może zostać obniżona w przypadku, gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

§ 13.

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należytych stanie.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

§ 14.

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiego działania wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wysokim standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni użytkowej.

2. Dotyczy również zamiany lokalu o wyższym standardzie na lokal o niższym standardzie.

3. Najemcy lokali, którzy utracili dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienia w dostępie nie będą występować.

§ 15.

1. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokal w innych zasobach jest możliwa, jeżeli spełnione są warunki określone w §13 i §14.

2. Nowy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy musi spełniać kryteria określone w §10 ust. 2

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 16.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 ze zm.).

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 7.

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

§ 17.

W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami wymienionymi w art. 691 §1 Kodeksu Cywilnego, które pozostały w lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób upoważnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę)

§ 18.

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli:

- a) zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 10 lat,
- b) żaden z członków gospodarstwa domowego ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- c) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- d) lokal utrzymywany jest w należytym stanie i nie występują zaległości w czynszu i innych opłatach.

§ 19.

1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w §17 lub §18, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą Gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 20.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. W szczególności lokal powinien spełniać następujące warunki:

- a) dojście do lokalu powinno umożliwiać osobie niepełnosprawnej swobodne poruszanie się – w szczególności w odniesieniu do osób poruszających się na wózku inwalidzkim lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się,
- b) światło drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90 cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniającą poruszanie się,
- c) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu powinny mieć szerokość w świetle, umożliwiającą swobodne poruszanie się osób na wózku inwalidzkim,
- d) wysokość progów powinna wynosić nie więcej niż 2 cm,

- e) wysokość klamek i włączników powinna zapewniać swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- f) posiadać miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm,
- g) posiadać kabinę prysznicową o szerokości zapewniającej swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawioną brodzika i progów, ewentualnie podłoga w brodziku powinna mieć wykończenie antypoślizgowe, a w dodatkowym wyposażeniu winien znaleźć się specjalny stołek do kąpieli oraz poręcz wspomagające wstawanie – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- h) posiadać sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność,
- i) posiadać umywalkę podwieszaną, mocowaną w ścianie lub blacie, pod którym jest wolna przestrzeń – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22.

Traci moc Uchwała nr XXXIII/257/2013 Rady Gminy Bestwina z dnia 26 września 2013 r. w sprawie ustalecia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bestwina.

§ 23.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

§ 24.

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

Przewodniczący Rady

mgr Jerzy Stanclik