

**UCHWAŁA NR XVII/123/2020
RADY GMINY BESTWINA**

z dnia 20 lutego 2020 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 (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.)

**Rada Gminy Bestwina
uchwala:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- a) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Bestwina,
- c) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bestwina,
- d) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wg definicji określonej w ustawie,
- e) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- f) liście oczekujących - należy przez to rozumieć listę oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek w tej sprawie, ale nie został on jeszcze poddany weryfikacji spełniania warunków określonych w niniejszej uchwale,
- g) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- h) najniższej emeryturze - należy przez to 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.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bestwina

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony 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.

3. Gmina Bestwina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 4.

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód 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.

2. W przypadku, gdy osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego spełnia warunek pierwszeństwa określony w § 8 ust. 1 pkt f, wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5.

1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza:

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

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

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

4. Z osobami, których dochód po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, nie uzasadnia jej przedłużenia, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem nie przekraczania progów dochodowych określonych w § 4 i spełniania poniższych kryteriów:

- a) nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu,
- b) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego mieszkań komunalnych w Gminie Bestwina, przyjętego odpowiednim zarządzeniem Wójta Gminy Bestwina.

§ 6.

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% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.

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

- a) zamieszkiwanie w lokalu przez okres co najmniej 12 miesięcy, 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.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 5.

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

§ 8.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom będącym mieszkańcami Gminy, 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) uzyskały uprawnienie do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego orzeczenia sądu;
- c) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- d) zamieszkują w lokalu przegęszczonym, tj. takim w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni użytkowej lokalu;
- e) są wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;
- f) są osobami posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, bądź gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- g) za którymi przemawiają szczególne względy społeczne wynikające z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie lub potrzebą ochrony macierzyństwa.

§ 9.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom będącym mieszkańcami Gminy, 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,
- d) są wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;

e) są osobami posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, bądź gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji.

Rozdział 6.

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.

1. Najemca lokalu mieszkalnego może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wójta Gminy Bestwina, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) niezalegania z opłatami za lokal,
- b) przestrzegania zasad regulaminu porządku domowego mieszkań komunalnych w Gminie Bestwina, przyjętego odpowiednim zarządzeniem Wójta Gminy Bestwina.

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.

3. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą Najemcy.

Rozdział 7.

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

§ 11.

1. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu zobowiązany jest Wójt Gminy Bestwina za pomocą odpowiedniej komórki organizacyjnej Urzędu Gminy w Bestwinie.

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

3. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu 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, po weryfikacji jego kompletności, jest wpisywany na listę oczekujących i rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały. W przypadku stwierdzenia, że złożony wniosek jest niekompletny, wnioskodawca wzywany jest do jego uzupełnienia.

5. Rozpatrywanie wniosków uzależnione jest od dysponowania przez Wójta wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

6. 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.

7. Każdy wniosek jest weryfikowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Wójt Gminy Bestwina określając jej skład osobowy oraz regulamin działania. Komisja sprawuje społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków.

8. Weryfikacja o której mowa w ust. 7 jest prowadzona na podstawie sporządzanego przez gminną jednostkę pomocy społecznej wywiadu środowiskowego i opinii w sprawie zasadności wniosku.

9. Wnioskodawcy, których wnioski zostały umieszczone na liście oczekujących, w terminie do 31 marca każdego kolejnego roku po roku złożenia wniosku, bez wcześniejszego wezwania, zobowiązani są do aktualizacji danych zawartych we wniosku. Zaniechanie dokonania aktualizacji uznaje się za rezygnację z oczekiwania na lokal, a wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

10. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w szczególności w zakresie adresu zamieszkania, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub uzyskanego tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości.

11. Wnioski osób przebywających w zakładach karnych i aresztach śledczych oraz w innych miejscach zapewniających całodobowe utrzymanie rozpatrywane są dopiero po ich opuszczeniu przez wnioskodawców oraz przedstawieniu faktycznej sytuacji mieszkaniowej.

§ 12.

Wójt na wniosek strony może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy lub z innej przyczyny – zarówno przed, jak i po orzeczeniu przez sąd eksmisji wobec tej osoby – pod warunkiem, że:

- a) uregulowała wszelkie ciążące na niej zobowiązania, w tym czynszowe lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami oraz koszty procesu lub eksmisji,
- b) wnioskodawca, ani jego małżonek, ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- c) nie istnieją inne przyczyny rozwiązania umowy najmu lub orzeczenia eksmisji.

§ 13.

1. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy wnioskodawcą (najemcą), a Gminą Bestwina (wynajmujący) na podstawie przeprowadzonego postępowania weryfikującego kwalifikowalność wnioskodawcy do najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych.

2. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących, z zastrzeżeniem zasad pierwszeństwa określonych niniejszą uchwałą, przedstawiana jest oferta zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

3. W przypadku trzykrotnej odmowy przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu, Gmina uprawniona jest do odstąpienia od realizacji wniosku o zawarcie umowy. Za odmowę przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu uznaje się również sytuację, w której na wskazany przez wnioskodawcę adres zostaną trzykrotnie wysłane wezwania celem przedstawienia oferty najmu, bez względu na ich faktyczne odebranie przez adresata, a wnioskodawca nie zgłosi się w wyznaczonym terminie do wskazanej komórki Urzędu Gminy.

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

§ 14.

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)

§ 15.

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) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- c) nie występują zaległości w czynszu i innych opłatach.

§ 16.

1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w §15, 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 9.

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

§ 17.

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. 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 poręczce 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 poręczkami 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 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 18.

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy Wójt może przeznaczyć lokale mieszkalne na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1 może nastąpić na umotywowany wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bestwinie.

3. Jednostka wskazana w ust. 2 realizując zadania wskazane w ust. 1 dysponuje przekazanym lokalem na warunkach określonych niniejszą uchwałą w oparciu o umowę zawieraną na czas oznaczony.

4. Jednostka uiszcza czynsz oraz obowiązana jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem przekazanego lokalu.

Rozdział 11. Postanowienia końcowe

§ 19.

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

§ 20.

1. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

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

Przewodniczący Rady

mgr Jerzy Stanclik