

**Uchwała Nr / /2021
Rady Gminy Włodowice
z dnia 31.03.2021 r**

**w sprawie : ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Włodowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

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

§1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włodowice, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włodowice.

§3.

Traci moc uchwała nr 37 /IV/2003 Rady Gminy Włodowice z dnia 27.02.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 4.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Stanisław Ibek

**Załącznik
do uchwały nr / /2021
Rady Gminy Włodowice
z dnia 31.03.2021r**

**Zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Włodowice**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Niniejsza uchwała ma zastosowanie do zasobu gminy, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) i określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Włodowice;
- 4) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Włodowice ;
- 5) **zarządcy** – należy przez to rozumieć Zakład Usług Komunalnych we Włodowicach– jednostkę organizacyjną Gminy Włodowice;
- 6) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć gminę lub inny podmiot dysponujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 7) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 8) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 9) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.291);
- 10) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego((t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 11) **miejscu zamieszkania** – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1740);
- 12) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym, w lokalach jednoizbowych za powierzchnię mieszkalną przyjmuje się powierzchnię lokalu pomniejszoną o 4 m² ;
- 13) **rejestrze** - należy przez to rozumieć rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, które spełniają kryteria niniejszej uchwały;
- 14) **projekcie listy** – należy przez to rozumieć projekt listy wskazanej w pkt 15;
- 15) **liście** – należy przez to rozumieć odpowiednio: listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, spełniających kryteria niniejszej uchwały;

- 16) **skierowaniu** - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Wójta lub osobę działającą z jego upoważnienia;
- 17) **deklaracji** – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 18) **oświadczeniu o stanie majątkowym** – należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21b 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 2020 r. poz. 611);
- 19) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.);
- 20) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876);
- 21) **osobie dotkniętej przemocą** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 218 z późn. zm.);
- 22) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią składającą pisemny wniosek o najem lokalu zamieszkującą na terenie Gminy.

§ 3.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 3) lokale zamienne;
- 4) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

§ 4.

Do lokali mieszkalnych podnajmowanych przez gminę stosuje się zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone w niniejszej uchwale.

§ 5.

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

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać następujące warunki:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min. 90 cm;
- 2) brak barier architektonicznych wewnątrz lokalu;
- 3) wysokość progów wynoszącą nie więcej niż 2 cm;
- 4) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach min. 1,5m x 1,5 m;
- 5) odpowiednią kondygnację.

Rozdział II.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę w wieloosobowym gospodarstwie domowym przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 13 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów lokalu wskazywanego dla osób niepełnosprawnych określonych w § 5 przez wnioskodawcę z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub gdy członek jego gospodarstwa domowego jest osobą z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym, a także w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji.
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział III.

Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego

§ 7.

Wysokość średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nieprzekraczający okresu 3 lat, z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w § 7, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na następny okres, jeżeli ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 7.

3. Przekroczenie dochodu określonego w § 7 nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku:

- 1) orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego niepełnosprawności w stopniu znacznym lub w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- 2) gdy jedynym źródłem utrzymania wnioskodawcy i osób, które pozostają wraz z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, są świadczenia emerytalne bądź rentowe.

§ 9.

Na wniosek najemcy zajmującego lokal mieszkalny i po uprzednim rozwiązaniu umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, może zostać zawarta umowa najmu socjalnego lokalu w przypadku osiągnięcia dochodu określonego w § 7.

Rozdział IV.

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

§ 10.

Wysokość średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, nie może przekraczać:

- 1) 220% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
250% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym;
- 2) 190% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
220% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji.

§ 11.

Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony mogą być oddane w najem osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział V.

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

§ 12.

1 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów tj. osobom które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego
- 2) pozostają bezdomne / jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Włodowice
- 3) mieszkają w lokalu, który nie spełnia wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi
- 4) mieszkają w lokalu, który ze względu na stan techniczny nie nadaje się na pobyt stały ludzi
- 5) mieszkają w lokalu, który znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki naprawy, przebudowy
- 6) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego § 7
- 7) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do modernizacji, remontu, rozbiórki lub sprzedaży,
- 8) są matkami samotnie wychowującymi dzieci, przebywającymi w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów tj. osobom które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego
- 2) pozostają bezdomne / jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Włodowice
- 3) mieszkają w lokalu, który nie spełnia wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi

- 4) mieszkają w lokalu, który ze względu na stan techniczny nie nadaje się na pobyt stały ludzi
- 5) mieszkają w lokalu, który znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki naprawy, przebudowy
- 6) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego § 7
- 7) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do modernizacji, remontu, rozbiórki lub sprzedaży,
- 8) są matkami samotnie wychowującymi dzieci, przebywającymi w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych
- 9) są wychowankami opuszczającymi rodziny zastępcze, rodzinne lub socjalizacyjne placówki opiekuńczo wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Gmina Włodowice, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożą nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostawały nadal w rodzinach zastępczych lub placówkach, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożą nie później niż w terminie dwóch lat od ich opuszczenia.

Rozdział VI. Lokale zamienne

§ 13.

1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane z zastrzeżeniem art. 32 ustawy najemcom lokali gminnych którzy:

- 1) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji;
- 2) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje;
- 3) utracili lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu zamiennego oraz z osobami, którym wypowiedziano najem lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, jeżeli obowiązek dostarczenia lokalu spoczywa na gminie (art. 11 ust. 9, w związku z art. 32 ustawy).

Rozdział VII.

Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego

§ 14.

Wójt na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może przeznaczyć z zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki z przeznaczeniem na mieszkania chronione. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej będzie dysponować przekazanymi lokalami na cele określone w ustawie o pomocy społecznej.

Rozdział VIII.

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

§ 15.

W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, o ile zostaną spełnione łącznie poniższe warunki:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat poprzedzającym opuszczenie lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy i nadal nieprzerwanie w nim zamieszkuje;
- 2) opłaty za zajmowany lokal są regulowane na bieżąco, a wnioskodawca nie posiada zobowiązania finansowego wobec gminy z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu, roszczenia regresowego;
- 3) wnioskodawca nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 4) powierzchnia zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni pozwalającej na otrzymanie dodatku mieszkaniowego, obliczonej według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) osiągnięty dochód nie jest wyższy od określonego w § 10.

§ 16.

Osoby, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub lokalu mieszkalnym, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie została zawarta umowa o której mowa w § 15, obowiązane są do opróżnienia zajmowanego lokalu. Do tego czasu obowiązane są uiszczać odszkodowanie obliczone na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

Rozdział IX.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 17.

W przypadku osób, które zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy bez tytułu prawnego, na skutek wypowiedzenia im umowy najmu lokalu dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu (przywrócenie tytułu prawnego) pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) złożenia wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) ustania przyczyny będącej podstawą wypowiedzenia umowy najmu, w przypadku wypowiedzenia umowy z powodu zadłużenia z tytułu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, warunek ten uznaje się za spełniony również, gdy wnioskodawca zawarł ugodę (porozumienie) w sprawie spłaty zadłużenia i wywiązuje się z niej przez okres co najmniej 3 kolejnych miesięcy;
- 3) powierzchnia zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni pozwalającej na otrzymanie dodatku mieszkaniowego, obliczonej według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) osiągnięcia dochodu nie wyższego niż określony w § 10;
- 5) braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Rozdział X.

Zasady dokonywania zamian lokali

§ 18.

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.
2. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 10 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 7 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

§ 19.

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony i oznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.
2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

§ 20.

1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zmiany najemcy.
2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
3. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Wójta Gminy Włodowice.

§ 21.

Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 22

Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany, gdy:

- 1) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na osobę będzie mniejsza niż 10 m² ;
- 2) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu posiada tytuł prawny do lokalu innego niż lokal będący przedmiotem zamiany na terenie gminy lub miejscowości pobliskiej;

Rozdział XI.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 23.

O obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- a). wynajmowanych na czas nieoznaczony, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:
 - 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- b). wynajmowanych w ramach najmu socjalnego, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:
 - 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 24

Wzór wniosku, tryb jego przyjmowania i rozpatrywania określa zarządzenie Wójta.

Rozdział XII.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 25.

1. Wójt przyjmuje i rozpatruje wnioski o najem lokalu.
2. Wnioski są rozpatrywane w oparciu o przepisy wynikające z ustawy oraz niniejszej uchwały. O wyniku rozpatrzenia wniosku, wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie.
3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
4. Wnioski osób przebywających w jednostkach penitencjarnych, rozpatrywane są po opuszczeniu jednostki penitencjarnej przez wnioskodawców i przedstawieniu faktycznej sytuacji mieszkaniowej.

§ 26.

1. Wójt prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, które spełniają kryteria niniejszej uchwały.
2. Osoby spełniające kryteria uchwały, wpisywane są do rejestru według daty i kolejności złożenia wniosku z oznaczeniem ilości punktów uzyskanych w oparciu o system kwalifikacji punktowej zawarty w § 38.

§ 27.

1. Weryfikacja kryteriów określonych do najmu lokalu, odbywa się przy składaniu wniosku, z chwilą wystąpienia zmian o których mowa w ust. 3 oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu.
2. Weryfikacja kryteriów odbywa się poprzez wezwanie osoby ubiegającej się o najem lokalu do aktualizacji złożonego wniosku, zobowiązanie do udokumentowania oraz potwierdzenia danych zawartych we wniosku lub poprzez przeprowadzenie wizji lokalowej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.
3. Osoby wpisane do rejestru są zobowiązane do niezwłocznego zawiadamiania wynajmującego o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w tym w zakresie: adresu zamieszkania, danych kontaktowych, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub uzyskania tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w gminie lub pobliskiej miejscowości.

§ 28.

1. Z rejestru wykreślane są osoby które:
 - 1) otrzymały skierowanie do zawarcia umowy najmu;
 - 2) po przeprowadzonej weryfikacji, nie spełniają kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu;
 - 3) złożą pisemne oświadczenie o rezygnacji z dalszego ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Wnioskodawcy wykreśleni z rejestru na podstawie ust. 1 pkt 2 i 3, zostają pisemnie powiadomieni o wykreśleniu z rejestru z podaniem podstawy wykreślenia.

§ 29.

1. Nie częściej niż raz w miesiącu, ale nie rzadziej niż raz na trzy miesiące sporządzane są projekty list zawierające wszystkie osoby wpisane do rejestru na dzień sporządzenia projektów list.
2. Kolejność osób umieszczonych w projektach list wynika z liczby punktów uzyskanych w oparciu o system kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 38, od największej do najmniejszej liczby punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje data i kolejność złożenia wniosku.
3. Projekty list zawierają indywidualny numer wniosku, liczbę uzyskanych punktów wedle kryteriów określonych w § 38 i ilość osób ujętych we wniosku.

§ 30.

1. Publicznemu udostępnieniu każdorazowo podlegają projekty list, o których mowa w § 29, poprzez wywieszenie ich na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy.
2. Osoby objęte projektami zostają powiadomione o dacie publikacji projektów list zgodnie z dyspozycją złożoną we wniosku o najem lokalu.
3. W terminie 14 dni licząc od dnia publicznego udostępnienia projektów list, przyjmowane są uwagi i zastrzeżenia do tych projektów wraz z dokumentami je uzasadniającymi.
4. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 3, Wójt rozpatruje złożone uwagi i zastrzeżenia. W przypadku zasadności złożonych uwag i zastrzeżeń, dokonywana jest odpowiednia korekta projektów list.
5. Korekta projektów list obejmuje również usunięcie z nich osób, które w okresie od publikacji projektów list do zatwierdzenia list zostały wykreślone z rejestru na podstawie zapisów § 28.
6. Skorygowane zgodnie z zapisami ust. 4 i 5 projekty list stają się listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, które zatwierdza Wójt.
7. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny, realizowana jest poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 stycznia każdego roku raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali za rok poprzedni. W raporcie uwzględnia się następujące dane:
 - 1) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
 - 2) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
 - 3) liczba zawartych umów najmu na czas nieoznaczony,
 - 4) liczba zawartych umów najmu socjalnego lokalu.Raport podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Włodowice oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Włodowice.

§ 31.

1. Wykaz wolnych lokali, przeznaczonych do najmu osobom umieszczonym na listach zawiera następujące informacje o poszczególnych lokalach:
 - 1) adres lokalu;
 - 2) kondygnację na której położony jest lokal i ilość kondygnacji w budynku;
 - 3) powierzchnię użytkową;
 - 4) powierzchnię mieszkalną;
 - 5) liczbę pokoi;
 - 6) rodzaj ogrzewania;
 - 7) warunki związane z najmem lokalu, w tym minimalną i maksymalną liczbę osób w gospodarstwie domowym, które mogą ubiegać się o najem danego lokalu;
 - 8) termin oględzin lokalu;
 - 9) termin składania oświadczeń, o których mowa w § 32.
2. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Włodowice oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Włodowice.

§ 32.

1. Każda osoba umieszczona na liście, w terminie o którym mowa w § 31 pkt 9, może złożyć pisemne oświadczenie w którym wskazuje lokal lub lokale, których najmem jest zainteresowana,

§ 32.

1. Każda osoba umieszczona na liście, w terminie o którym mowa w § 31 pkt 9, może złożyć pisemne oświadczenie w którym wskazuje lokal lub lokale, których najmem jest zainteresowana, uszeregowane w preferowanej kolejności.

2. Jednocześnie ze złożeniem oświadczenia określonego w ust. 1, osoba, w przypadku której od ostatniej weryfikacji wniosku o najem lokalu upłynęło 12 miesięcy lub jeżeli nastąpiły istotne zmiany mające wpływ na kwalifikację wniosku, jest zobowiązana do złożenia kompletu dokumentów aktualizacyjnych.

§ 33.

Po upływie terminu, o którym mowa w § 31 pkt 9, w odniesieniu do każdego lokalu z wykazu, spośród osób, które złożyły oświadczenia, o których mowa w § 32 ustala się osobę, która uzyskała największą liczbę punktów zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 38. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje data i kolejność złożenia wniosku.

§ 34.

Osobie ustalonej zgodnie z § 33 spełniającej kryteria wynikające z niniejszego załącznika do uchwały, wydane zostaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

§ 35.

Osoby, które w trybie odrębnych przepisów uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, otrzymują skierowania do zawarcia umowy najmu wg kolejności wpływu wniosków.

§ 36.

Osoby, z którymi zawierane są umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w ramach realizacji listy, mogą zostać zwolnione z wpłacenia kaucji mieszkaniowej w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie.

§ 37.

W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy dopuszcza się powiększenie zajmowanego lokalu o powierzchnię pomieszczeń do niego przyległych, po uzyskaniu zgody zarządcy budynku.

Rozdział XIII. Kwalifikacja punktowa

§ 38.

System kwalifikacji punktowej, zawierający zestawienie okoliczności podlegających ocenie, mających wpływ na kolejność realizacji wniosków o najem lokalu z zasobu gminy.

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1	1. Okres zamieszkiwania wnioskodawcy w granicach administracyjnych gminy	1) od 2 do 5 lat	2	Punkty naliczane są w zależności od liczby lat zamieszkiwania w gminie Włodowice poprzedzających dzień złożenia wniosku. W przypadku braku zameldowania w gminie Włodowice potwierdzenie okresu zamieszkiwania spoczywa na wnioskodawcy
		2) ponad 5 lat do 8 lat	4	
		3) ponad 8 lat i powyżej		

2	2. Okres oczekiwania wnioskodawcy na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy	nalicza się po 1 punkcie za każdy rok oczekiwania	1 - 6	Uwzględniany jest okres ostatnich 6 lat, licząc wstecz od dnia pozytywnego rozpatrzenia wniosku.
3	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej (bez względu na liczbę osób bezdomnych zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania)	1) osoby bezdomne przebywające w schroniskach dla bezdomnych, noclegowniach oraz miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień złożenia wniosku, lub	16	Punkty nalicza się wyłącznie na podstawie zaświadczenia z placówki, w której przebywa bezdomny lub Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej we Włodowicach
		2) osoby realizujące prawidłowo założenia indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności/kontraktu socjalnego przez co najmniej 6 miesięcy	20	Punkty nalicza się wyłącznie pod warunkiem zrealizowania co najmniej połowy indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, poświadczonego przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej we Włodowicach lub pracownika socjalnego
4	Wnioskodawca – osoba zamieszkująca w mieszkaniu chronionym,	1) zamieszkiwanie powyżej 3 miesięcy	10	Zamieszkiwanie w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym, powinno być potwierdzone przez operatora mieszkania wraz ze wskazaniem okresu zamieszkiwania. Ukończenie programu powinno być potwierdzone przez operatora mieszkania wraz z opinią.
		2) ukończenie programu usamodzielnienia się w ramach programów realizowanych we współpracy z gminą	12	

5	Stan gospodarstwa domowego wnioskodawcy i jego członków wspólnie ubiegających się o najem lokal	1) za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat	1	
		2) za każde dziecko w rodzinie osoby samotnie wychowującej dzieci w wieku do 18 lat	2	
6	Wnioskodawca – osoba dotknięta przemocą w rodzinie		8	Punkty naliczane są w przypadku, gdy sporządzona została Niebieska Karta zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 218 z późn. zm.) lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy
7	Stan zdrowia wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania	1)niepełnosprawność w stopniu znacznym	6	Punkty naliczane są na podstawie orzeczenia wydanego przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego. W przypadku dziecka do 16 roku życia podstawą naliczenia jest orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego.
		2)niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia	3	
8	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy	Powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę: 1)w gospodarstwie jednoosobowym:		
		- do 5,00 m ²	12	
		- od 5,01 m ² do 13,00 m ²	10	
		2) w gospodarstwie wieloosobowym :		
		- do 5,00 m ²	12	
		- od 5,01 m ² do 10 m ²	10	

9	Warunki dochodowe	Dochód przypadający na 1 osobę:		Dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Warunki dochodowe
		1) w gospodarstwie jednoosobowym:		
		- poniżej 100% najniższej emerytury	12	
		- od 100% do 220% najniższej emerytury	10	
		2) w gospodarstwie wieloosobowym:		
		- poniżej 60% najniższej emerytury	12	
		- od 60% do 190% najniższej emerytury	10	
10	Sposób korzystania z obecnie zajmowanego lokalu	1) samowolne zajęcie lokalu	-5	Kryterium dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. W przypadku zawarcia i wywiązywania się z porozumienia dot. spłaty zadłużenia w ratach – punktów nie odlicza się. Punkty odliczane są na podstawie informacji od zarządcy nieruchomości, właściciela nieruchomości, policji.
		2) zaległości w opłatach za używanie zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu (co najmniej 3-miesięczne)	-5	
11	Zbycie poprzednio zajmowanego mieszkania, domu	Zbycie przez wnioskodawcę prawa własności poprzednio zajmowanego lokalu lub domu w okresie 10 lat poprzedzających złożenie wniosku o najem	-3	Nie dotyczy: – osób dotkniętych przemocą, o których mowa w punkcie 6 tabeli, – utraty mieszkania/domu wskutek licytacji komorniczej.
12	Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy	Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną, potwierdzony ekspertyzą techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę z uprawnieniami budowlanymi	10	Zamieszkiwanie w miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi, powinno być potwierdzone przez: - zarządcę obiektu, - dysponenta lokalu, - policjanta dzielnicowego lub Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej we Włodowicach. Punkty naliczane są w przypadku zamieszkiwania w lokalu o złym stanie technicznym od minimum trzech lat kalendarzowych przed złożeniem wniosku

UZASADNIENIE

do projektu Uchwały Rady Gminy Włodowice w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włodowice

Konieczność podjęcia przedmiotowej uchwały wynika z Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.)

Przedmiotowa uchwała określa:

1) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jako:

- lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego;
- lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- lokale zamienne;

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 stosowanie obniżek.

3. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

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.

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

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

8. Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz w ustawie o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

9. Warunki jakie musi spełnić lokal mieszkalny wskazywany dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb.

KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI KOMUNALNEJ,
DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
I PLANOWANIA PRZEDSIĘWZIENIA
Danuta Baciór

Włodowice, dn. 18.03.2021r

WÓJT GMINY
Adam B. Szmukier