

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GOLESZÓW

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy Goleszów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i definicje

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goleszów oraz określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

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;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Goleszów;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę 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 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Goleszów, reprezentowaną przez Wójta Gminy.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 2. 1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkującym na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

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

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

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza miesięcznie:

- 1) 250 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza miesięcznie:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę.

§ 5. Wysokość czynszu dla lokali mieszkalnych może zostać obniżona w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza miesięcznie:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Wnioskodawca starający się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony albo najem socjalny lokalu, dla poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych spełnia kryterium wówczas, gdy:

- 1) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego na obszarze Gminy Golezów przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 15m² w gospodarstwie jednoosobowym, lub
- 2) wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności a zamieszkuje w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom będącym mieszkańcami Gminy, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) zostały wykwaterowane z mieszkań zagrożonych katastrofą budowlaną zgodnie z prawomocną decyzją nadzoru budowlanego;
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi;
- 4) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje mieszkańcom Gminy, którzy:

- 1) są bezdomni, a ich ostatni meldunek na pobyt stały w Gminie obejmował okres minimum 4 lat;
- 2) zostali wymienieni w § 7 ust. pkt 1-4, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 4 pkt 1-2.

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

§ 9. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach dokonywane są na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Wójta Gminy Goleszów.

3. O zamianę mogą ubiegać się osoby, które posiadają umowę najmu na czas nieoznaczony oraz nie ciążą na nich zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanych dotychczas lokali.

Rozdział 7.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawany jest w najem osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, na rzecz osób tworzących gospodarstwo domowe wieloosobowe składające się z co najmniej 3 osób.

Rozdział 8.

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. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie Gminy Goleszów, do którego zobowiązana jest dołączyć dokumenty określone w art. 21b Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

2. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Goleszów.

3. Wniosek jest wpisywany na listę oczekujących i rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

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

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

6. 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.

7. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa, zastosowanej zasady pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznania lokalu poza kolejnością wynikającą z listy oczekujących. Raport powinien zawierać również informację o gospodarowaniu pomieszczeniami tymczasowymi.

8. Raport, o którym mowa w ust. 8, publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy.

§ 12. 1. Decyzja o przydziale lokalu jest podejmowana przez Wójta Gminy Goleszów.

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.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały.

2. W przypadku niespełnienia warunków opisanych w ust.1 osoby takie są zobowiązane do opuszczenia lokalu w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 10.

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

§ 14. 1. Warunki, które powinien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszania się po lokalu, korzystania z kuchni i łazienki.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 powinien spełniać w szczególności następujące warunki:

- 1) dojście do lokalu musi umożliwiać osobie niepełnosprawnej swobodne poruszanie się, w szczególności w odniesieniu do osób na wózku inwalidzkim, lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie;
- 2) światło drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90 cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniającą poruszanie się;
- 3) wysokość progów wynosić może nie więcej niż 2 cm;
- 4) wysokość klamek i włączników musi zapewniać swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- 5) sedes powinien być zamontowany na wysokości zapewniającej swobodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego oraz powinien posiadać poręcze wspomagające tę czynność;
- 6) umywalka powinna być podwieszana (mocowana na ścianie lub blacie pod którym jest wolna przestrzeń) - w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

Rozdział 11.

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

§ 15. 1. Na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Goleszowie, Wójt Gminy Goleszów może przeznaczyć lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r., poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r., poz. 821 z późn. zm.).

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Wójt Gminy w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, a następnie Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, na podstawie upoważnienia Wójta Gminy określa w umowie zasady wynajmu oraz odpłatności.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goleszów.

§ 17. Traci moc Uchwała Nr XIV/94/07 Rady Gminy Goleszów z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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