

**UCHWAŁA NR XXV/206/21
RADY GMINY KOZY**

z dnia 30 marca 2021 r.

**w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Kozy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 (j. t. Dz.U. z 2020 r. poz. 611)

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

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne i definicje**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kozy.

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 rozumieć przez to gminę Kozy,
- 3) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kozy,
- 4) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) **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,
- 6) **Wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę, reprezentowaną przez Wójta,
- 7) **mieszkaniowy zasób gminy** – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych według definicji określonej w ustawie,
- 8) **Wnioskodawca** - osoba, która złożyła pisemny wniosek w Urzędzie Gminy kozy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 9) **miejscu zamieszkania** - należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- 10) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 11) **osobie bezdomnej** - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

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

§ 2. Gmina Kozy gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom Gminy nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub o najem socjalny lokalu składa w Urzędzie Gminy Kozy wniosek.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania. Do wniosku należy dołączyć dokumenty określone w art. 21 b ust. 1 ustawy.

3. Złożone wnioski podlegają weryfikacji, w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochodowe wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w niniejszej uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Rozpatrywanie wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobu gminnego, odbywa się w miarę dysponowania przez Gminę wolnymi lokalami, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

6. Po odzyskaniu przez Gminę lokalu Wynajmujący dokonuje weryfikacji wniosków umieszczonych na liście oczekujących poprzez wezwanie Wnioskodawców do potwierdzenia ich aktualności lub zaktualizowania w zakresie danych, które uległy zmianie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

7. W przypadku zmiany adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji Wnioskodawca jest zobowiązany do powiadomienia o tym fakcie Gminy.

8. Wnioski osób przebywających w zakładach karnych i aresztach śledczych oraz w innych miejscach zapewniających całodobowe utrzymanie rozpatrywane będą dopiero po ich opuszczeniu przez Wnioskodawcę oraz po przedstawieniu aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

9. Kontrola społeczna dotyczy trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy. Kontrola społeczna realizowana jest poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. W raporcie uwzględnia się 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, powierzchni najętego lokalu, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa.

10. Raport, o którym mowa w ust. 9 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kozy oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Kozach.

§ 4. 1. Wójt zawiera umowę najmu po przeprowadzeniu postępowania weryfikującego kwalifikowalność Wnioskodawcy do najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Wnioskodawcom 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 na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

3. Wynajmujący 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, jeżeli osoba ta uregulowała wszelkie ciążące na niej zobowiązania finansowe, w tym czynszowe lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom będącymi mieszkańcami Gminy, które:

- 1) zamieszkują w lokalu przegęszczonym, tj. w takim, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu;

- 2) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) są wychowankami opuszczającymi placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 4) zamieszkują w lokalu mieszkalnym nie nadającym się do zamieszkania ze względu na stan techniczny, potwierdzony stosownym dokumentem wydanym przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego;
- 5) utraciły uprawnienie do dalszego najmu socjalnego lokalu.

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

- 1) są bezdomne;
- 2) 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.

Rozdział 5.

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

§ 7. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9. Zwiększa się o 60% kryterium dochodowe wskazane w § 7 i § 8 w stosunku do:

- 1) osób niepełnosprawnych legitymujących się orzeczeniami o niepełnosprawności zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej, społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;
- 2) samotnych osób, które ukończyły 67 rok życia, dla których wyłącznym źródłem dochodu w gospodarstwie domowym jest renta lub emerytura.

§ 10. Uzasadnieniem zastosowania obniżek czynszu jest dochód gospodarstwa domowego nie przekraczający:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

§ 11. 1. Zamiana lokalu mieszkalnego w zasobie Gminy może nastąpić tylko po wyrażeniu zgody przez Wynajmującego i może polegać na:

- 1) udostępnieniu dotychczasowemu najemcy wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas przez niego zajmowany;
- 2) zamianie lokali pomiędzy najemcami.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 pkt 1 może nastąpić po złożeniu pisemnego wniosku przez najemcę, pod warunkiem, że lokal opuszczony przez najemcę będzie samodzielnym lokalem i pod względem technicznym będzie się nadawał do dalszego zamieszkania.

3. Zamiana, o której mowa w ust. 1 pkt 2 może nastąpić po złożeniu pisemnego wniosku przez najemców, którzy pomiędzy sobą wyrazili chęć zamiany zajmowanych przez nich lokali.

4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni.

5. Najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania eksmisyjnego Wynajmujący może zaproponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal w ramach najmu socjalnego lokalu.

6. Można dokonać zamiany lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy w stosunku do najemców posiadających lokal o niskim standardzie (najem socjalny lokalu) na lokal o wyższym standardzie (najem lokalu mieszkalnego).

7. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych oraz zawarcie nowych umów najmu.

8. Do umów zawieranych na podstawie niniejszego paragrafu nie stosuje się kryteriów dochodowych wskazanych w niniejszej uchwale.

§ 12. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal w innych zasobach jest możliwa, jeżeli najemcy tych lokali posiadają umowę najmu na czas nieoznaczony, uzyskają pisemną zgodę Wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jeżeli spełnione są warunki określone w § 11 ust. 3 i 4.

Rozdział 7.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku 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 zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

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

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. 1. Jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego Wynajmujący, na ich wniosek, zawiera z nimi umowę najmu lokalu.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby, które nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, Wynajmujący, na ich wniosek, zawiera z nimi umowę najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 oraz w ust. 2 wraz z dokumentami określonymi w art. 21 b ust. 1 ustawy, należy złożyć do Wójta, w terminie jednego miesiąca: od chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub od dnia śmierci najemcy.

3. W przypadku niezłożenia wniosku przez osoby wymienione w ust. 1 oraz ust. 2 i nieopróźnienia przez te osoby lokalu, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 ustawy.

§ 15. 1. Przy zawieraniu umowy najmu z osobami, o których mowa w § 14 stosuje się kryteria dochodowe wskazane w niniejszej uchwale.

2. W przypadku niezawarcia umowy najmu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, osoby, o których mowa § 14 zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

Rozdział 9.

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

§ 16. 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:

- 1) wejście 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,
- 2) światło drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90 cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniającą poruszanie się,
- 3) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu powinny mieć szerokość w świetle, umożliwiającą swobodne poruszanie się osób na wózku inwalidzkim,
- 4) wysokość progów powinna wynosić nie więcej niż 2 cm,
- 5) wysokość klamek i włączników powinna zapewniać swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 6) posiadać miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm,
- 7) 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 poręczę wspomagające wstawanie – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 8) posiadać sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność,
- 9) 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, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 17. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na potrzeby wykonywania innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej odbywać się będzie na wniosek gminnej jednostki organizacyjnej po pozytywnym zaopiniowaniu takiego wniosku przez Wójta.

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, Wójt w drodze zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, a następnie gminna jednostka organizacyjna realizująca dane zadanie zawiera z Gminą stosowne porozumienie, określające warunki organizacyjno-finansowe przekazania, zasiedlenia i utrzymania danego lokalu.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 18. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozy.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XLI/283/14 Rady Gminy Kozy z dnia 5 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozy (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2014 r. poz. 3320).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kozy

Miłosz Zelek