

**UCHWAŁA NR XXXI/312/2021
RADY GMINY PORĄBKA**

z dnia 16 grudnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, ust. 3b 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 ze zm.), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1057 ze zm.)

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

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Przepisy prawne w uchwale bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.).

§ 2.

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Porąbka. Lokale te są wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w Rozdziale 2 § 3 niniejszej uchwały.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka mogą być przeznaczone na cele mieszkań chronionych.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka mogą być z niego wyłączone celem utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń.

4. Decyzję o zmianie dotychczasowej funkcji oraz przeznaczenia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i jego kwalifikacji do określonego w §18 niniejszej uchwały celu i rodzaju najmu podejmuje Wójt Gminy w formie zarządzenia.

Rozdział 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 zastosowanie obniżek czynszu**

§ 3.

1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył w gospodarstwie:

- 1) jednoosobowym - 40%,
- 2) wieloosobowym - 30%

przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami nie mającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 20%,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 10%

przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

§ 4.

Ustala się następującą wysokość dochodu gospodarstw domowych uprawniających do obniżki czynszu nieprzekraczającą:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 10%,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 8%

przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

§ 5.

1. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz uprawniający do zastosowania obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy poprzez uzyskanie uprawnienia do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy to osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i spełniają co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) są osobami zamieszkującymi w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub osobami, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (np. pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana),
- 2) są osobami pełnoletnimi nie posiadającymi lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, mieszkającymi w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania, przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako łączna powierzchnia pokoi,
- 3) są osobami pełnoletnimi opuszczającymi domy dziecka, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, w terminie do dwóch lat od dnia faktycznego ich opuszczenia,
- 4) są osobami bezdomnymi w myśl ustawy o pomocy społecznej,
- 5) są osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy,
- 6) są osobami, które zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a tytuł prawny do lokalu przysługuje sprawcy przemocy,
- 7) są osobami zamieszkującymi w lokalu, który ze względu na położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla wspólnie z nimi zamieszkujących osób niepełnosprawnych lub wymagających stałej opieki.

Rozdział 4.

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

§ 7.

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawiera się w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego,
- 2) które zamieszkują w lokalach zagrożonych katastrofą budowlaną,
- 3) które zmuszone są opróżnić lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki lub remontu budynku,
- 4) którym została wypowiedziana umowa najmu w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy,
- 5) będącymi stroną umowy najmu, która uległa rozwiązaniu w związku z działaniami gminy mającymi na celu sprzedaż lub zmianę sposobu użytkowania lokalu lub budynku, w którym położony jest lokal,
- 6) które zamieszkują w lokalu socjalnym, a którym nie można przedłużyć umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, jeżeli osoby te spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust.1, pod warunkiem, potwierdzenia przez Wynajmującego, że nie posiadają zobowiązań finansowych wobec gminy z tytułu najmu lub bezumownego zajmowania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłat niezależnych od Wynajmującego.

Rozdział 5.

Zasady najmu socjalnego lokali

§ 8.

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na następny okres na pisemny wniosek najemcy o ile nadal znajduje się on w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Kryterium dochodowe uważa się za spełnione w przypadku przekroczenia do 25% dochodu określonego w § 3 ust. 2.

3. Umowy o najem socjalny lokalu zawiera się z osobami:

- 1) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) które spełniają kryteria określone w § 3 ust. 2 i Rozdziale 3.

4. Wskazanie lokalu w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Porąbka następuje przy zastosowaniu racjonalnego gospodarowania zasobem.

5. Wójt Gminy Porąbka określa w drodze zarządzenia czasookres na jaki umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana, z uwzględnieniem § 8 ust. 1 uchwały.

Rozdział 6.

Zasady najmu tymczasowych pomieszczeń

§ 9.

1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje na podstawie wskazania.

Rozdział 7.

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. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.

2. O zamianę mogą ubiegać się najemcy, z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcach nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanych dotychczas lokali.

Rozdział 8.

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

§ 11.

1. Jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego pełnoletnie dzieci, rodzice lub pełnoletnie rodzeństwo, zawiera się na ich wniosek umowę najmu lokalu – pod warunkiem, że w dotychczasowym stosunku najmu lokalu nie wstępują zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela lub zaległości te zostaną w całości uregulowane do dnia wystąpienia z wnioskiem o zawarcie umowy najmu przez osoby, o których mowa w niniejszym ustępie.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Umowa najmu może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1 poz. 2, jeżeli spełniają kryteria, o których mowa w § 3 ust.1 oraz faktycznie w tym lokalu zamieszkiwały:

- 1) w przypadku osób, o których mowa w ust. 1 przez okres nie krótszy niż 5 lat,
- 2) w przypadku osób, o których mowa w ust. 2 przez okres nie krótszy niż 10 lat – przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1 – ust. 3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal mieszkalny, które w chwili rozwiązania umowy przez najemcę miały tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego.

5. Przepis ust. 1 i ust. 2 ma zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy najemca lokalu:

- 1) wyprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- 2) opuścił lokal w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania osób uprawnionych, nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² na osobę),

6. Pozostałe osoby nie wymienione w ust. 1 i ust. 2 oraz osoby, które nie złożyły wniosku, o którym mowa w ust. 1, winny opuścić lokal w terminie ustalonym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż 3 miesiące.

§ 12.

1. Osoby, który nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż 3 miesiące.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, Wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci przez okres minimum 10 lat, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełniają kryterium dochodowe określone w §3 ust. 1.

Rozdział 9.

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

§ 13.

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu oraz w sprawie zamiany lokalu składane są w Urzędzie Gminy Porąbka.

2. Złożone wnioski w miarę ich wpływu podlegają weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochodowe wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Złożone przez wnioskodawcę oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji materialnej lub mieszkaniowej wszystkich osób wymienionych we wniosku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem z listy osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego.

3. 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.

§ 14.

1. Wnioski mieszkaniowe podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą zarządzeniem powołuje Wójt Gminy Porąbka.

2. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy spowodowane trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.

3. Spośród wniosków zaopiniowanych pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w sprawie otrzymania lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, względnie zamiany lokalu, Komisja sporządza projekt listy osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu i zamiany lokalu.

4. Ostateczne listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu sporządza Wójt Gminy. Listy osób zostają podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Porąbka w okresie od 1 marca do 31 marca każdego roku.

5. Kryteria uchwały dotyczące najmu muszą być spełnione również w chwili otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu, co weryfikuje Urząd Gminy Porąbka.

6. Osoba, która nie spełnia kryteriów uchwały w chwili weryfikacji wniosku zostaje wykreślona z listy.

§ 15.

W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy lub z innych ważnych względów spowodowanych trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną wnioskodawcy, Wójt może udzielić poza listą, o której mowa w § 14 ust. 4 wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, jeżeli Społeczna Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w § 14 zaopiniowała wniosek pozytywnie.

Rozdział 10.

Zasady postępowania wobec osób, którym została wypowiedziana umowa z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy

§ 16.

1. W przypadku uregulowania należności, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób, wobec których z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie wobec osób, które spełniają kryteria, o których mowa w §3 ust. 1 oraz faktycznie w nim zamieszkują.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział 11.

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

§ 17.

1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien pozwolić na swobodne wykonywanie 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 winien spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 12.

Zasady przeznaczenia lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy

§ 18.

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Porąbka można przeznaczyć lokale na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2001 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wsparciu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

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

Rozdział 13.

Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19.

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², oddaje się w najem po przeprowadzeniu przetargu.

2. Do przetargu mogą przystąpić tylko osoby spełniające warunki opisane w Rozdziale 2 § 3 ust. 1.

3. Wywoławczą stawkę czynszu ustala się na 150% stawki czynszu określonej w Zarządzeniu Wójta Gminy Porąbka w sprawie podwyżek stawek czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka.

Rozdział 14.

Zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 20.

Zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, może nastąpić tylko na czas oznaczony i za zgodą Wójta Gminy Porąbka z osobami, których ze względu na posiadane kwalifikacje, zatrudnienie w Gminie lub jej jednostkach organizacyjnych jest niezbędne.

Rozdział 15.

Postanowienia końcowe

§ 21.

1. Traci moc Uchwała Nr XXX/196/05 z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Porąbka.

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

Przewodniczący Rady

Zbigniew Drabek