

**UCHWAŁA NR IX/69/2019
RADY GMINY KLUCZEWSKO**

z dnia 29 listopada 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko”, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kluczewsko.

§ 3. Traci moc uchwała Nr V/28/2019 Rady Gminy Kluczewsko z dnia 30 kwietnia 2019 r. oraz uchwała Nr VI/36/2019 Rady Gminy Kluczewsko z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kluczewsko

Mateusz Strychalski

**Zasady wynajmowania lokali mieszkaniowych
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 roku poz. 180 ze zm.),
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji i wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 roku poz. 1270 ze zm.),
- 4) lokalu przystosowanym dla osób niepełnosprawnych ruchowo – należy przez to rozumieć lokale wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko przystosowane dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności poruszających się na wózku inwalidzkim.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

**Rozdział 2
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem
lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych**

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka

gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzający miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) w jednoosobowym gospodarstwie domowym:
 - a) 75% najniższej emerytury – co skutkuje obniżką czynszu o 10 %,
 - 2) w innym niż określone w pkt 1 gospodarstwie domowym:
 - a) 50 % najniższej emerytury – co skutkuje obniżką czynszu o 10 %.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) bezdomność,
- 4) zamieszkiwanie wraz z osobą niepełnosprawną,
- 5) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 4 niniejszej uchwały i jednocześnie:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) opuścili Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Kluczewsko,
- 5) osobom, które doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy.

Rozdział 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

§ 8. 1. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
- 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie,

- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu,
 - 4) z przyczyn ekonomicznych wynajmującego,
 - 5) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku użyteczności publicznej, zaś korzystanie z tego lokalu:
 - a) wpływa negatywnie na funkcjonowanie instytucji znajdującej się w budynku użyteczności publicznej, lub
 - b) utrudnia realizację zadań przez instytucję znajdującą się w budynku użyteczności publicznej.
 - 6) zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (najemcy lub członka jego rodziny) w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 roku poz. 511 ze zm.), pod warunkiem przedłożenia stosownego zaświadczenia lekarskiego określającego wymagane warunki i wyposażenie lokalu mieszkalnego dla osoby niepełnosprawnej.
2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku:
- 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu lub zawarcia porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia z tytułu czynszu,
 - 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m².
3. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.
4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 6

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

- § 9.** 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Kluczewsko w formie zarządzenia.
3. Komisja składa się minimum z trzech osób, powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy w Kluczewsko, pracowników Urzędu Gminy Kluczewsko i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kluczewsko.

- § 10.** 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Gminy Kluczewsko wniosek o przydział lokalu.
2. Wnioski o najem lokalu na czas nieokreślony składa się do Wójta Gminy Kluczewsko na obowiązującym formularzu do pobrania w Urzędzie Gminy Kluczewsko, wraz z:

- 1) zaświadczeniami o uzyskanych dochodach wszystkich osób pracujących wymienionych we wniosku zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- 2) kserokopią wyroku sądu o eksmisję z prawem do przyznania lokalu socjalnego,
- 3) innymi dokumentami potwierdzającymi aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.
3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Kluczewsko pojawi się wolne mieszkanie jednak nie rzadziej niż 2 razy w roku.
4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:
 - 1) dokonuje oceny warunków socjalno – mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez wnioskodawcę oraz dokonuje wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, o ile jest to możliwe,
 - 2) ustala osoby spełniające warunki zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 3) przekazuje Wójtowi Gminy Kluczewsko do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 4) proponuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych,
 - 5) proponuje skreślenia z listy osób ubiegających się o lokal mieszkalny.
5. Projekt listy przydziału lokali mieszkalnych sporządza i podpisuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
6. Ostatecznej akceptacji projektu listy przydziału mieszkań dokonuje Wójt Gminy Kluczewsko.
7. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do otrzymania lokalu w danym roku, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.
8. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.
9. Osoby opuszczające Domy Dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu umieszczane są na listach, zgodnie z datą złożenia wniosku.
11. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.
12. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem go z wykazu.
13. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.
14. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie

wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 roku poz. 1025 ze zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 5) za używanie lokalu nie występują zaległości.

2. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 i § 5 niniejszej uchwały

3. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 10 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci

§ 12. 1. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełnią równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości,
- 3) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości,
- 4) utrzymują mieszkanie w należyтым stanie,
- 5) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokali, osoby, o których mowa w § 12 ust. 1 niniejszej uchwały powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia jego przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób,
- 2) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) oddawane w najem jako lokale zamienne.

Rozdział 9.

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

§ 14 1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne

nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.

2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skontrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm; wysokość 220 cm.

3. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.

4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabowidzące, głuche, niedosłyszące, z zaburzeniami węchu, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 15. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane, jednak nie więcej niż do 1 lokalu z tego zasobu.

2. Gmina Kluczewsko przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§ 16. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być oddawane w najem osobom związanym stosunkiem pracy z wynajmującym, a zatrudnienie ich na terenie Gminy jest konieczne.