

**UCHWAŁA NR LXXI/481/2023
RADY MIEJSKIEJ W ĆMIELOWIE**

z dnia 29 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ćmielów, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ćmielów.

§ 3. Traci moc uchwała nr XII/71/ 2019 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz Uchwała nr XIV/83/2019 z dnia 2 sierpnia 2019 roku Rady Miejskiej w Ćmielowie w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Ćmielowie Nr/XII/71/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Ćmielów.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 z późn. 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 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270).
- 4) Przez najniższą emeryturę rozumieć należy kwotę najniższej emerytury ogłoszoną w drodze komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej M.P.
- 5) Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ćmielów 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 najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 4. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu:

- 1) przeznaczonego na wynajem na czas nieoznaczony:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) na najem socjalny lokalu:
 - a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu:
- 1) 75% kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - dla gospodarstwa jednoosobowego;
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1 O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się rodziny (osoby) spełniające przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 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

Rozdział 4.

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

§ 6. 1 Tryb wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony następuje w oparciu o niżej wymienione kryteria:

- 1) okres oczekiwania - 1 punkt za każdy pełny rok kalendarzowy od daty złożenia wniosku o przydział lokalu,
- 2) zły stan techniczny budynku (lokalu) stwarzający zagrożenie życia i mienia lokatorów - 10 punktów,
- 3) zagęszczenie - tyle punktów, ile metrów brakuje do 5 m² na 1 osobę powierzchni pokoi w zajmowanym lokalu, z dokładnością do 2 miejsc po przecinku
- 4) stan rodziny - 1 punkt za każdą osobę zamieszkującą wspólnie z wnioskodawcą,
 - a) 1 punkt za każdą osobę niepełnoletnią w rodzinie,
- 5) brak co najmniej jednego z urządzeń technicznych w zajmowanym lokalu to jest c.o., woda - 1 punkt,
- 6) występowanie niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym u osoby ubiegającej się o przydział lokalu bądź u osoby uprawnionej do zamieszkiwania wraz z wnioskodawcą:
 - a) całkowicie niezdolne do pracy i samo egzystencji - 5 pkt,
 - b) całkowicie niezdolne do pracy - 3 pkt,
 - c) częściowo niezdolne do pracy - 1 pkt.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługiwać będzie wnioskodawcom według kolejności wynikającej z sumy uzyskanych punktów, zgodnie z ust. 1, a w razie jednakowej ilości punktów decyduje data złożenia wniosku.

Rozdział 5.

Najem lokali socjalnych

§ 7. 1. Gmina Ćmielów tworzy zasób lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

2. Zasób lokali socjalnych tworzyć będą w szczególności lokale o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.

§ 8. 1. Do najmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, która w szczególności:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej,
- 2) nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 3) opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 4) przebywa czasowo w schroniskach pomocy dla ofiar przemocy,
- 5) opuszcza zakład karny,
- 6) została wymeldowana z pobytu stałego decyzją administracyjną.

§ 9. 1. Tryb wyboru najemców najmu socjalnego lokali następuje w oparciu o następujące kryteria:

- 1) osoby wymienione w paragrafie 8 ust. 1. pkt. 1, 2, 3, 4 - 8 pkt,
- 2) za każdy rok oczekiwania licząc od daty złożenia wniosku - 1 pkt,
- 3) całkowicie niezdolne do pracy i samo egzystencji - 5 pkt,
- 4) całkowicie niezdolne do pracy - 3 pkt,
- 5) częściowo niezdolne do pracy - 1 pkt.

2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługiwać będzie osobom według kolejności wynikającej z sumy punktów.

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

§ 10. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Ćmielowa

3. Komisja składa się minimum z trzech osób, powołanych spośród pracowników Urzędu Miasta i Gminy Ćmielów, Samorządowego Zakładu Wodociągów i Gospodarki Komunalnej, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ćmielowie oraz Radnych Rady Miejskiej..

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Miasta i Gminy w Ćmielowie wniosek o przydział lokalu.

2. Wnioski o najem lokalu na czas nieokreślony składa się do Burmistrza Ćmielowa, wraz z:

1) zaświadczeniami o uzyskanych dochodach wszystkich 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 Ćmielów pojawi się wolne mieszkanie .

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) przekazuje Burmistrzowi Ćmielowa do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;

3) proponuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych;

4) 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 Burmistrz Ćmielowa.

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. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

9. 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.

10. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

11. 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.

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest do niezwłocznego informowania Urzędu o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, na żądanie Urzędu , może spowodować odmowę zawarcia umowy najmu lokali.

2. Burmistrz Ćmielowa odmówi wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli po złożeniu wniosku o najem lokalu nastąpiła zmiana sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej wnioskodawcy powodująca, iż przestał on spełniać warunki uprawniające do oddania w najem lokalu na podstawie niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą

dokonywać za pisemną zgodą Burmistrza Ćmielowa zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale w innych zasobach.

2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu w zamian za lokal zajmowany dotychczas, stanowiący własność Gminy, lokalu wolnego z zasobu Gminy przez Burmistrza Ćmielowa.

3. Burmistrz Ćmielowa może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale w innych zasobach, po otrzymaniu pisemnej zgody właścicieli innych zasobów.

§ 14. 1. Pisemna zgoda na dokonanie zamiany pomiędzy stronami powinna być udzielona we wszystkich przypadkach, gdy to jest uzasadnione ze względu na ich słusne interesy, a w szczególności w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczenia w lokalu,
- 2) możliwości uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy,
- 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

2. Najemca lokalu socjalnego nie może zamienić tego lokalu na lokal mieszkalny, nie będący lokalem socjalnym.

3. Odmowa udzielenia pisemnej zgody na zamianę lokalu może nastąpić jedynie w przypadku, gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów. Odmowa udzielenia zgody wymaga szczegółowego uzasadnienia.

4. Najemca ubiegający się o zamianę lokalu kieruje do Wydziału pisemny wniosek.

5. Tryb postępowania w sprawach zamiany lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Ćmielowa w drodze zarządzenia.

§ 15. Wyrażenie zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokal w innych zasobach w okolicznościach określonych w paragrafach poprzedzających, jest uwarunkowane uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z ich umów najmu.

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

§ 16. 1. Z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu w chwili opuszczenia go przez najemcę lub śmierci najemcy
- 2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 3) przestrzegają regulaminu porządku domowego,

2. Z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta umowa najmu jeżeli spełniają kryteria określone w § 4 i § 5.

3. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 16 pkt 1 i 2 osoby takie powinny opuścić

i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub od czasu jego śmierci.

§ 17. 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 pełnego tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 4) utrzymują mieszkanie w należytym 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 ust. 1 powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia jego przez najemcę lub jego śmierci.

§ 18. O przydzieleniu lub odmowie przydzielenia lokalu osobom, o których mowa w § 16 i 17 rozstrzyga Burmistrz Ćmielowa po zasięgnięciu opinii Komisji.

Rozdział 9.

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

§ 19. 1. W przypadku wskazywania lokalu wnioskodawcy gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

2. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności.

Rozdział 10.

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

§ 20. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 447 z późn. zm.).

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony wnioskodawcom, którzy spełniają wymogi określone w niniejszej uchwale a ich gospodarstwo domowe tworzy co najmniej 6 członków.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 22. Wnioski o przydział mieszkań złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają weryfikacji według zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ćmielowa

§ 24. Traci moc Uchwała Nr XII/71/2019 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Ćmielów oraz uchwała Nr XIV/83/2019 r. Rady Miejskiej w Ćmielowie w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Ćmielowie Nr XII/71/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Ćmielów

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek

Uzasadnienie

Niniejszy akt ustala zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ćmielów, określa także wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ćmielów oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu. Ponadto w uchwale uregulowane są kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W niniejszym akcie znalazły się także zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej umożliwi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które należą do zadań własnych Gminy Ćmielów.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek