

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUSZEC
z dnia 24 listopada 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Suszec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2022r., poz. 559 ze zm.), 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 2022 r. poz. 172 ze zm.)

Rada Gminy Suszec uchwala, co następuje:

Rozdział 1

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

§1

1. Wysokość miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przydział lokalu, w przypadku zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 220 % najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 200 % najniższej emerytury brutto.

2. Wysokość miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przydział lokalu, w przypadku zawarcia umowy najmu socjalnego nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 110 % najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 80 % najniższej emerytury brutto.

§2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średniomiesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego jako nie wyższy niż 50 % najniższej emerytury brutto
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego jako nie wyższy niż 40 % najniższej emerytury brutto.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§3

Określa się warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10m² pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniu lub lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z jej niepełnosprawności.

Rozdział 3

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

§4

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu;
- 2) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku pożaru, powodzi lub innej klęski żywiołowej;
- 3) opuszczają po osiągnięciu pełnoletności placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub regionalną placówkę opiekuńczo – terapeutyczną lub rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka.

§5

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu;
- 2) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku pożaru, powodzi lub innej klęski żywiołowej;
- 3) opuszczają po osiągnięciu pełnoletności placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub regionalną placówkę opiekuńczo – terapeutyczną lub rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka, jeżeli spełniają kryterium dochodowe;
- 4) są dotknięte przemocą w rodzinie.

Rozdział 4

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

§6

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy możliwa jest wyłącznie na pisemny wniosek stron zainteresowanych zamianą.
2. Zamiana lokali jest możliwa jeżeli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadać będzie po zamianie nie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego albo nie mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
3. Zamiana lokali nie jest możliwa w przypadku, gdy osoba z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu lub innych opłat należnych za używanie lokalu.

Rozdział 5

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

§7

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu (zwane też dalej wnioskami) wraz z załącznikami dokumentującymi spełnienie kryteriów i warunków przyznania lokalu powinny być składane w Urzędzie Gminy Suszec.
2. Złożone wnioski, o których mowa w ust. 1 są analizowane i weryfikowane pod względem kompletności i poprawności. Ocenie podlega spełnianie kryteriów, o których mowa w niniejszej uchwale, a następnie wnioskodawcy spełniający kryterium określone w § 1 tej uchwały umieszczani są na liście osób oczekujących na najem lokalu.
3. Wniosek po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Suszec jest podstawą zawarcia umowy.
4. Osoby znajdujące się na liście osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są przedłożyć raz w roku kalendarzowym aktualizację do złożonego wniosku o przydział lokalu. Aktualizacja powinna wskazywać wszystkie zmiany w sytuacji wnioskodawcy przedstawionej w pierwotnym wniosku, które nastąpiły od chwili złożenia tego wniosku. Aktualizacja składana jest w terminie ustalonym przez Wójta Gminy Suszec. Wójt Gminy Suszec może w każdym czasie wystąpić do wnioskodawcy o udzielenie wyjaśnień co do okoliczności w złożonym przez niego wniosku.
5. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów wyszczególnionych w złożonym wniosku o najem lokalu.
6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali zostaje poddany kontroli społecznej, poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni, określającego:
 - 1) liczbę lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy Suszec;
 - 2) liczbę zawartych umów najmu lokali mieszkalnych w roku objętym raportem;
 - 3) liczbę złożonych wniosków;
 - 4) liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa;
 - 5) liczbę wniosków rozpatrzonych negatywnie;
 - 6) liczbę osób znajdujących się na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu;
 - 7) liczbę wniosków usuniętych z listy wraz z przyczynami usunięcia;
 - 8) liczbę wnioskodawców, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.
7. Raport, o którym mowa w ust. 6, wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Suszcu oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Suszec.

Rozdział 6

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

§8

1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy jeżeli:
 - 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
 - 2) pozostawały we wspólnym gospodarstwie domowym z najemcą;
 - 3) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu;
 - 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu w trybie określonym powyżej w ust. 1 zobowiązane są do opuszczenia zajmowanego lokalu w terminie 14 dni od dnia wezwania ich do opuszczenia lokalu przez Wynajmującego.

Rozdział 7

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

§9

1. Warunki, które winien 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 poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.
2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.
3. Lokal, o którym mowa w ust. 1 powinien spełniać w szczególności następujące warunki:
 - 1) lokal powinien znajdować się na parterze;
 - 2) otwory drzwiowe powinny mieć szerokość minimum 90 cm,
 - 3) brak progów, barier komunikacyjnych,
 - 4) obniżone włączniki i gniazda elektryczne,
 - 5) stolarka okienna z obniżonymi klamkami,
 - 6) przestrzeń manewrowa w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach co najmniej 1,5 m x 1,5 m.
4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 8

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§10

Gmina Suszec nie przeznaczają lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suszec na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 9

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§11

Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m², przydzielane będą rodzinom wielodzietnym po wcześniejszym zaopiniowaniu wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suszec.

§13

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