

UCHWAŁA NR XLIV/320/2021

RADY GMINY KRASNE

z dnia 9 listopada 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Krasne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasne, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Krasne.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr XV/91/2011 Rady Gminy Krasne z dnia 25 października 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KRASNE**

Grzegorz Nowak

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KRASNE

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ustala się zasady wynajmowania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasne.
2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym najem lokali na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali oraz najem lokali zamiennych przeznaczony dla osób o niskich dochodach.

Rozdział II

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

§ 2

Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) **175%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) **150%** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

§ 3

Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) **100%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) **75%** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

§ 4

Obniżka czynszu może być stosowana w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najemcę nie przekracza:

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

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział IV

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

§ 6

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

- 1) po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 3 i nie przekraczają dochodu określonego w § 2,
- 2) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 3) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 4) opuściły domy dziecka, lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Krasne i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

§ 7

Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,

- 2) nabyły prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasne,
- 3) nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasne w związku z zawartą z wierzycielem wyroku umową w sprawie wykonania wyroku, w której wierzyciel zobowiązał się partycypować w kosztach budowy, remontu lub w inny sposób pozyskać lokal, i zrzekł się roszczeń z tytułu niedostarczenia lokalu,
- 4) są bezdomne,
- 5) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, do którego trafiły z terenu Gminy Krasne.

Rozdział V

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. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z wyjątkiem najmu socjalnego lokali, na wniosek zainteresowanych zamianą stron – najemców lokali.
2. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1, w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.
3. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnej zgody Wójta.

§ 9

1. Wójt może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków najmu,
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.
2. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:
 - 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
 - 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie,
 - 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział VI

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

§ 10

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Krasne.
2. Wniosek powinien określać: dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego oraz liczbę członków gospodarstwa domowego.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1, dołączają do wniosku:
 - 1) dokumenty, o których mowa w art. 21b ust. 1 i ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z dnia 04.05.2016 r., str. 1 z późn. zm.)
4. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.
5. O sposobie załatwienia wniosku wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.
6. Osoby spełniające warunki zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.
7. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady określone w uchwale dokonuje Wójt.

§ 11

1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, Wójt powołuje w drodze zarządzenia Zespół Opiniujący.
2. Zespół Opiniujący może liczyć od 3 do 5 osób.
3. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy, pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 12

1. Decyzje o najmie lokalu mieszkalnego, najmie socjalnym lokalu i najmie lokalu zamiennego podejmuje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii zespołu, o którym mowa w § 11.
2. Informacja o osobach, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Krasne.
3. Osoby umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:
 - 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
 - 2) zmiany adresu zamieszkania,
 - 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),
 - 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.
4. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby, które:
 - 1) nie uaktualniały informacji zawartych we wniosku w terminie od daty doręczenia wezwania,
 - 2) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2 lub § 3 uchwały.

Rozdział VII

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

§ 13

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.
2. Umowa najmu socjalnego lokalu z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu przez te osoby.

Rozdział VIII

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

§ 14

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu.

Rozdział IX

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

§ 15

1. Na wniosek właściwych instytucji, w tym zwłaszcza Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krasnem, przeznacza się wolne lokale mieszkalne 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 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.), w tym na tworzenie mieszkań chronionych.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien określać zadanie i przeznaczenie lokalu.
3. Dysponentem lokali, o których mowa w ust. 1, pozostaje wnioskująca instytucja, na podstawie porozumienia określającego warunki organizacyjno-finansowe przekazania i utrzymania danego lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.
4. Wyboru osoby, mającej zamieszkać w takim lokalu dokonuje właściwa instytucja.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KRASNE**

Grzegorz Nowak