

**UCHWAŁA Nr XXX/324/2021
RADY GMINY DĘBICA
z dnia 21 maja 2021 r.**

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

Na podstawie art. 21 ust.1 i art. 25 e 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 z późn. zm.)

Rada Gminy Dębica uchwała, co następuje:

§ 1.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębica

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dębica.
2. Gmina Dębica tworzy i posiada zasób mieszkaniowy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe, zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Gmina Dębica wynajmuje lokale osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) są pełnoletnie, 2) zamieszkują na terenie Gminy Dębica z zamiarem stałego pobytu, 3) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, 4) tworzą gospodarstwo domowe o niskich dochodach.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty za okres 3 m-cy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekraczał 125 % kwoty najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy lub renty rodzinnej w gospodarstwach wieloosobowych i 150% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach jednoosobowych.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty za okres 3 m-cy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekraczał 60 % najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach wieloosobowych i 100% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach jednoosobowych.

3. Przez najniższą emeryturę, rentę z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i rentę rodzinną rozumie się kwoty najniższych gwarantowanych świadczeń emerytalno-rentowych ogłaszanych przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, na dany rok kalendarzowy.
4. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:
 - 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 70 % najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy lub renty rodzinnej;
 - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50 % najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej przypadającej na członka gospodarstwa domowego
5. Miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka gospodarstwa, ustala się według zasad przyjętych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej a w gospodarstwie jednoosobowym 10 m²,
- 2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim,
- 3) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom: pozbawionym lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
 - 1) zajmującym lokale w budynkach, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, wyłączonych z użytkowania lub przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia lub mienia,
 - 2) które wstępują w stosunek najmu na zasadach określonych w art. 691§ 1 Kodeksu cywilnego
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają jeden z następujących warunków:
 - 1) nabycie prawa do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
 - 2) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

1. Zezwala się na dokonywanie zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Dębica po uzyskaniu zgody Wójta Gminy.
2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejście ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek i na koszt najemców.
4. Zamiana lokali może nastąpić, gdy przemawia za tym interes stron, a w szczególności:
 - 1) nadmierne zagęszczenie w lokalu mieszkalnym;
 - 2) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
 - 3) najemca zasobu mieszkaniowego gminy ma trudną sytuację materialną i nie posiada zdolności finansowej do ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
 - 4) szczególnej sytuacji rodzinnej lub życiowej.

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.

1. Najem lokali następuje na podstawie wniosku złożonego w Urzędzie Gminy Dębica.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy
 - 2) miejsce aktualnego zamieszkania,
 - 3) stan rodziny (liczba osób, stopień pokrewieństwa, wiek),
 - 4) opis sytuacji rodzinnej, zawodowej, zdrowotnej jeśli sytuacje te mogą mieć wpływ na zawarcie umowy najmu,
 - 5) opis obecnych warunków lokalowych,
 - 6) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - 7) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
 - 8) Kserokopię orzeczenia potwierdzającego niepełnosprawność gdy wnioskodawca lub osoby wspólnie zamieszkujące są osobami niepełnosprawnymi
3. Wnioski będą rozpatrywane tylko wtedy, gdy Gmina będzie dysponować wolnym lokalem, gotowym do najmu.
4. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
5. Społeczną Komisję Mieszkaniową i zakres jej obowiązków określa w zarządzeniu Wójt Gminy Dębica.

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.

1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci dotychczasowego najemcy, zobowiązane są do niezwłocznego opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu
2. Osobom pozostającym w opuszczonym przez najemcę lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po jego śmierci może być przyznany ten lokal jeżeli spełniają warunki do zawarcia umowy najmu określone w uchwale i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 8.

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

1. Lokal wskazany do najmu dla osoby niepełnosprawnej powinien być dostosowany do indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, uwzględniać wymagania określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz spełniać warunki pozwalające na wykonywanie wszystkich czynności, które są dla osób niepełnosprawnych niezbędne w trakcie korzystania z lokalu.
2. Budynek oraz lokal muszą spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

1. Gmina w ramach posiadanego zasobu może tworzyć mieszkania chronione, treningowe lub wspierające w celu realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).
2. W mieszkaniach, o których mowa w ust. 1, mogą przebywać osoby pełnoletnie, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym życiu i nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym okresie.
3. Tworzone mieszkania chronione powinny odpowiadać minimalnym standardom określonym w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz przepisach aktów wykonawczych.

Rozdział 10.

Tymczasowe pomieszczenia

1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.
2. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Wójta Gminy Dębica.

3. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu z przeznaczeniem na najem socjalny lub lokalu zamiennego.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr XIII/202/2012 Rady Gminy Dębica z dnia 23 stycznia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkaniowego zasobu gminy oraz wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

§ 4.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
mgr Piotr Żybura