

**UCHWAŁA NR XX.149.21
RADY GMINY KALINOWO**

z dnia 23 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 poz. 1378) 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

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

§ 2. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego uprawnieni są wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku mieści się w przedziale:

- 1) powyżej 100% do 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) powyżej 80% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego uprawnieni są wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu określa tabela:

Wysokość obniżki czynszu w %	Średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym	Średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie jednoosobowym
20	do 70% najniższej emerytury	do 50% najniższej emerytury
10	do 85% najniższej emerytury	do 70% najniższej emerytury

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) o złym stanie technicznym, potwierdzonym przez zarządcę budynku lub Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania).
- 2) w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10m2 w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) które, utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) występują o zmianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy,
- 3) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wspólnie wychowują dwoje lub więcej dzieci,
- 4) samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,
- 5) mieszkającym w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają 50 % dochodu określonego w §2 ust.2,
- 2) bezdomnym (fakt bezdomności potwierdzony przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kalinowie), których ostatnie miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy Kalinowo,
- 3) które, utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 4) które, opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Kalinowo i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego samego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 5. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonać zamiany lokali po złożeniu do wynajmującego pisemnego wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

2. Najemcy lub byłemu najemcy zalegającemu z opłatami można zaproponować zamianę lokalu na inny lokal, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

3. Zamiana lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta i tylko w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku do remontu, przebudowy lub rozbiórki lub
- 2) wydania orzeczenia, w którym lokal zostanie uznany za nienadający się na stały pobyt ludzi lub
- 3) klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

4. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może nastąpić po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zamiany najemcy.

5. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w §2 ust.1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Kalinowo winny złożyć wniosek o przydział lokalu.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu określi w drodze zarządzenia Wójt Gminy Kalinowo.

3. Wnioski zakwalifikowane do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie kryteriów określonych w niniejszej uchwale są rozpatrywane i opiniowane przez Komisję Rolnictwa i Infrastruktury Wiejskiej.

4. Zaopiniowaną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, a w razie jej braku Komisję Rolnictwa i Infrastruktury Wiejskiej listę osób z którymi mają być zawarte umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Wójt.

5. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 7 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu.

6. Wnioski osób, które odmówiły przyjęcia lokalu uważa się za zrealizowane.

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

§ 7. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu, o ile nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkiwali wraz z najemcą przez okres minimum 3 lat przed jego śmiercią.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 2.

Rozdział 8.

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

§ 8. 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. Lokale, o których mowa w ust. 1, winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Gmina może przeznaczyć wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej składa do Wójta umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust.1, podejmuje Wójt po uzyskaniu opinii Komisji Rolnictwa i Infrastruktury Wiejskiej.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kalinowo.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Głębocki