**UCHWAŁA Nr........... /........./23 Projekt**

**Rady Gminy Somianka**

z dnia 2023 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Somianka uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w  brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somianka.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

 Przewodniczący Rady Gminy

 Krzysztof Jan Rakowski

 Załącznik do uchwały Nr ………/……/23

 Rady Gminy Somianka

 z dnia ……………… 2023 r.

 **Rozdział 1.**

 **Postanowienia ogólne**

 **§ 1**

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Somianka w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Somianka oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

 **§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Somianka;

4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Somianka;

5) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Wójta Gminy Somianka;

6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;

7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku.

 **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 zastosowanie obniżek czynszu**

 **§ 3**

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza:

1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 200 % najniższej emerytury;

2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 120% najniższej emerytury.

2. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w  którym złożono wniosek o najem nie przekracza:

1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 150 % najniższej emerytury;

2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 100% najniższej emerytury.

 **§ 4**

1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza kwoty:

1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 30 % najniższej emerytury;

2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 20% najniższej emerytury.

3. Wójt może zastosować obniżkę czynszu na pisemny wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

 **Rozdział 3**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

  **§ 5**

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

 **Rozdział 4.**

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

 **§ 6**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały, które:

1) zostały pozbawione lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;

2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia i zdrowia lub w lokalach, które podlegają wyłączeniu z użytkowania;

3) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych na cele związane z inwestycjami Gminy;

4) powracają z rodzin zastępczych i nie są spokrewnieni z opiekunami oraz nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Gminy, w której zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, w związku z usamodzielnieniem;

5) opuściły dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, o ile przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

 **Rozdział 5.**

**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**

 **§ 7.**

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany. Zamiana lokali wymaga:

1) złożenia wniosku o zamianę lokali;

2) uzyskania pisemnej zgody Wójta;

3) uzyskania pisemnej zgody wszystkich użytkowników zamienianych lokali;

4) niezalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu;

5) spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą kwalifikujących do ubiegania się  o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach z osobami:

1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;

2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;

3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

4. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, dokonuje dewastacji lokalu lub w sposób rażący narusza ustalony porządek domowy w dotychczasowym miejscu zamieszkania.

 **Rozdział 6.**

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

 **§ 8.**

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze podejścia lub podjazdy. **Rozdział 7.**

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

 **§ 9.**

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są do złożenia wniosku. Wniosek musi zawierać:

1) imię i nazwisko wraz z aktualnym adresem zamieszkania wnioskodawcy;

2) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą;

3) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy.

2. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

3. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria , które muszą zostać łącznie spełnione:

1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy;

2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, jeżeli warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy;

3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione o ile zachodzą przesłanki wskazane w §3.

4. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 3 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca odmową najmu lokalu.

5. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta.

6. Do zadań Komisji mieszkaniowej należy :

1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem, ocena warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy;

2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;

3) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu;

4) sporządzenie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu;7. W oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

8. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt.

 **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**

 **§ 10.**

1. W przypadku śmierci najemcy lokalu umowa najmu zawierana jest z osobami spełniającymi kryteria określone w art. 691 Kodeksu Cywilnego.

2. Gmina może wyrazić zgodę na nawiązanie umowy najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, ale nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu Cywilnego i spełniają kryteria dochodowe kwalifikujące do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Osoby, którym nie wyrażono zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu, obowiązane są do opróżnienia lokalu.

 **Rozdział 9.**

**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m2**

  **§ 11.**

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m2 przeznacza się na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych nie mniejszych niż 6 osób, spełniających kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.

2. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80m2 oddawane są w najem z zachowaniem poniższej kolejności i zasad:

1) osobom umieszczonym na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, o których mowa w §9 ust.6 pkt4, przy czym łączna powierzchnia pokoi w proponowanym lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 15m2, przy czym w przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim powierzchnię tę należy powiększyć o 15m2;

2) w przypadku braku osób na listach spełniających wymogi pkt 1, lub odmowy przyjęcia lokalu przez te osoby należy rozważyć możliwość podziału lokalu na mniejsze lokale;

3) w przypadku braku możliwości zasiedlenia lokalu w sposób wymieniony w pkt 1 i 2, lokal należy oddać w najem w drodze przetargu za zapłatą czynszu wolnego.

 **Rozdział 10.**

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

 **§ 12.**

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach przewidzianych w ustawie o z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej.

2. Rozstrzygnięcie następuje każdorazowo przez Wójta Gminy na wniosek kierownika właściwej jednostki organizacyjnej z uwzględnieniem posiadanych zasobów oraz potrzeb osób uprawnionych do najmu, po uzyskaniu opinii Komisji.

 Przewodniczący Rady Gminy

 Krzysztof Jan Rakowski

 U Z A S A D N I E N I E

do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Uchwała ustala zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Somianka jak również określa wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W niniejszej uchwale 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.

Uchwała odnosi się również do regulacji prawnych zawartych uchwale nr XXXIII/209/21 Rady Gminy Somianka z dnia 3 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka w latach 2021-2025”.

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.