**Uchwała Nr ....................
Rady Gminy Nieporęt**

z dnia .................... 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt.**

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 z późn. zm.) w związku z 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 Nieporęt uchwala, co następuje:

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

**§ 1.**1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nieporęt.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt wynajmowane są osobom mieszkającym na terenie Gminy Nieporęt.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nieporęt;

3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nieporęt;

4) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta;

5) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Nieporęt;

6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu;

7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);

8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo, o którym mowa w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;

9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej krajowej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);

10) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

**Rozdział 2.**
**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.**

**§ 2.**1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie może przekroczyć kwoty:

1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

3. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie może przekroczyć kwoty:

1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Warunki dochodowe, o których mowa w ust. 1 i 2 muszą zostać spełnione na dzień złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu lokalu.

**§ 3.**Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 100 % najniższej emerytury,

2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 75 % najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

**Rozdział 3.**
**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

**§ 4.**Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

1) zamieszkują lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m ² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

**Rozdział 4.**
**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.**

**§ 5.**1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1) zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,

2) mieszkają w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla życia i mienia ludzkiego,

3) ubiegają się o przydział lokalu ze względu na szczególnie trudne warunki rodzinne (przemoc psychiczna, fizyczna).

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru i innych zdarzeń losowych,

2) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności – a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy.

**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.**

**§ 6.**1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

1) na wolny lokal, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu;

2) na wolny lokal, gdy najemca zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna spełnia warunki zamieszkiwania uprawniające do poprawy określone w § 4;

3) na wolny lokal, gdy najemca zamieszkuje w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej;

4) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich przesłanki społeczno – ekonomiczne.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1, wymagają uzyskania pisemnej zgody Wójta.

3. W szczególnych sytuacjach, w miarę posiadania wolnych lokali, Wójt może wyrazić zgodę na zamianę na lokal o niższych kosztach użytkowania, dłużnikowi w celu zapobiegania dalszemu zadłużaniu się.

4. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu oraz tymczasowe pomieszczenia.

5. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie mieszkaniowym zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie mieszkaniowym, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 6.**
**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. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w Kancelarii Urzędu Gminy Nieporęt, Plac Wolności 1.

2. Do wniosku należy załączyć:

1) deklarację o wysokości dochodów, o której mowa w art. 21b ust. 1 ustawy, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego na dzień składania wniosku, oraz dokumenty potwierdzające wysokość dochodów przedstawionych w deklaracji,

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, podanych we wniosku, o którym mowa w art. 21b ust. 1 ustawy,

3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu znajdującego się na terenie Gminy Nieporęt lub w sąsiedniej nieruchomości.

3. Jeżeli wniosek jest niekompletny, nie zostały złożone wszystkie dokumenty lub dane zawarte we wniosku okażą się nierzetelne, konieczne będzie uzupełnienie wniosku, lub dostarczenie dodatkowych wyjaśnień. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

4. Do oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu Wójt powołuje Komisję.

**§ 8.**Wnioski zaopiniowane przez Komisję rozpatruje Wójt, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób oczekujących na najem mieszkania, zwaną dalej „listą”.

**§ 9.**1. Listę tworzy się raz w roku.

2. Lista podlega weryfikacji co 12 miesięcy.

3. Lista może być uzupełniana raz na kwartał.

4. Osoby znajdujące się na liście, zobowiązane są do składania wniosku o przydział mieszkania co 2 lata, aktualizując swoje dane.

5. Niezłożenie wniosku przez wnioskodawcę, o którym mowa w ust. 4, oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego i tym samym skreślenie z listy.

6. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy.

7. Listę osób oczekujących na najem lokali prowadzi właściwy do spraw mieszkaniowych dział Urzędu Gminy Nieporęt.

**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 najemnicy.**

**§ 10.**1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

**§ 11.**Osoby z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 10 wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

**Rozdział 8.**
**Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.**

**§ 12.**1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych takich jak: różnice poziomów, schodów, stopni, braku podjazdu, wąskiego wejścia i drzwi w budynkach, wąskiego korytarza, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej ruchomo, powinien być położony na parterze budynku.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

**Rozdział 9.**
**Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.**

**§ 13.**1. Na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nieporęcie Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (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 ( Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn.zm.).

2. O przyznaniu lokalu mieszkalnego w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 decyduje Wójt Gminy Nieporęt na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nieporęcie.

**Rozdział 10.**
**Przepisy końcowe**

**§ 14.**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

**§ 15.**Traci moc Uchwała Nr XXV/40/2016 Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 lipca 2016 r. poz. 6737).

**§ 16.**Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 17.**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Uzasadnienie**

do projektu uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 26 marca 2020 r. poz. 611) zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Niniejsza uchwała ustala zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt, określa także wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt 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 lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W niniejszym akcie 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.

Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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 (mieszkańcy gminy), które należą do zadań własnych Gminy Nieporęt.