**UCHWAŁA NR /2020**

**RADY Miejskiej Radzynia Chełmińskiego**

z dnia ……………. 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzyń Chełmiński**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz.713 ) 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 2019 r. poz. 1182 ze zm.) uchwala, się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński

**§ 2.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto i Gminę Radzyń Chełmiński;

3) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową;

4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszaną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 53 ze zm.)

5) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego i zgłoszone do wspólnego zamieszkania ;

2. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) są członkami wspólnoty samorządowej,

2) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe,

3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

3. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu lokali, o których mowa w ust. 2, z zastrzeżeniem § 7 i 8, przysługuje osobom, które co najmniej od 5 lat mieszkają i są zameldowane na pobyt stały w Gminie lub wykażą, że przez ostatnie 5 lat są mieszkańcami Gminy Radzyń Chełmiński, pomimo braku zameldowania.

4. W zasobach Gminy nie ma lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2.

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas**

**nieoznaczony, najem socjalny lokalu oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę**

**do ich poprawy**

**§ 3.**

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 220% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie lokalu w najem socjalny na czas określony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

**§ 4.**

**1**. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m2 powierzchni mieszkalnej (pokoi),

2) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

3) bardzo zły stan techniczny dotychczas zajmowanego lokalu,

4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

**§ 5.**

Nie przewiduje się obniżek czynszu za najem lokali mieszkalnych dla najemców o niskich dochodach. Zadanie to realizowane jest poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

**Rozdział 3.**

**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 przysługuje osobom, które spełniają jeden z niżej wymienionych kryteriów:

1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

2) mieszkają w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy lub rozbiórki budynku,

3) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego,

4) opuszczają dom dziecka, inna placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,

5) wyraziły zgodę na zaproponowaną przez gminę zamianę mieszkania, w wyniku której opuszczą jedyny pozostający lokal gminny położony w budynku wspólnoty mieszkaniowej

6) przekazują dotychczas zajmowany lokal o większej powierzchni użytkowej do dyspozycji Gminy w zamian za lokal o mniejszej powierzchni dostarczony przez Gminę;

7) znajdują się w wykazie osób, których wnioski zostały zarejestrowane i oczekują na rozpatrzenie

8) dokonują zamiany mieszkań komunalnych

9) w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

**§ 7.**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) nabyły prawo na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,

2) znajdują się w wykazie osób, których wnioski zostały zarejestrowane i oczekują na rozpatrzenie,

3) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy,

4) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne.

2. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata z możliwością

jej przedłużenia na następny okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej taki przydział i spełnia kryterium dochodowe określone w uchwale.

3. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu utraciły

uprawnienia do dalszego zajmowania z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 2 może zostać zawarta umowa o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony po spełnieniu kryterium dochodowego, określonego w uchwale oraz złożenia oświadczenia o stanie majątkowym.

4. Osoby określone w ust. 3 nie muszą spełniać wymogu umieszczenia w rejestrze wniosków oczekujących do rozpatrzenia.

**Rozdział 4.**

**Warunki dokonywania zamiany lokali**

**§ 8.**

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami fizycznymi

zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga:

1) pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie,

2) pisemnej zgody właściciela lokalu,

3) pisemnego zaświadczenia zarządcy/właściciela o braku zaległości w opłatach wynikających z faktu użytkowania lokalu przeznaczonego do zamiany,

4) spełnienia kryterium dochodowego

5) złożenia oświadczenia o stanie majątkowym

3. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań między sobą, składają wnioski do Burmistrza Miasta i Gminy .

4. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

**§ 9.**

1. Zamiana lokalu może nastąpić z inicjatywy Gminy w przypadku gdy:

1) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

2) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny.

**Rozdział 5.**

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

**§ 10.**

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku do Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński .

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

1) wykaz osób z (określeniem stopnia pokrewieństwa), które wnioskodawca zgłasza do wspólnego

zamieszkania,

2) udokumentowaną wysokość dochodu osiągniętego z okresu ostatnich 3 miesięcy przed dniem złożenia wniosku wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,

3) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych,

4) oświadczenie o stanie majątkowym i o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Wnioski zostają zarejestrowane wg daty ich złożenia.

4. Wnioskodawca ma obowiązek aktualizacji danych wymienionych w ust.2 w okresach nie dłuższych niż 2 lata. Nie dopełnienie tego obowiązku skutkować będzie wykreśleniem z rejestru.

5. Rozpatrywanie wniosków rozpoczyna się w momencie pozyskania lub zwolnienia się lokalu w zasobach gminnych.

6. W zależności od ilości przekazanych do dyspozycji lokali i ich wielkości będą one proponowane osobom wg kryteriów zawartych w rozdziale 3 .

7. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Gminy o każdej zmianie adresu zamieszkania .

8. W razie zaniedbania wyżej wymienionego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.

9. Najemcy lokali mieszkalnych (z wyłączeniem najmu socjalnego) podlegają weryfikacji spełnienia kryterium wartości dochodu, o której mowa w art. 21 c ustawy nie częściej niż co 4 lata.

**§ 11.**

**1**. Decyzje o przydzieleniu lokalu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy .

2. Przed podjęciem decyzji może zasięgnąć opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński przez okres 14 dni.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie informacji Burmistrza Miasta i Gminy do osoby kwalifikującej się do zawarcia umowy.

**Rozdział 6.**

**Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę**

**lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

**§ 12.**

1. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała po śmierci najemcy, jeżeli łącznie spełnia

warunki:

1) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,

2) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

3) przez okres co najmniej 3 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci,

4) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu,

5) osobę tą łączyła więź gospodarcza z najemcą.

6) spełnia kryterium dochodowe określone w uchwale.

2. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowaniu z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską, na stale zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu od co najmniej 5 lat, spełniającą kryterium dochodowe, nie posiadająca prawa do innego lokalu mieszkalnego.

3. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

**Rozdział 7.**

**Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem**

**rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.**

**§ 13.**

1. Ustala się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

1) z niepełnosprawnością ruchową – położony na parterze,

2) poruszających się na wózkach – położony na parterze, wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane dla tych osób oraz posiadający rozwiązania architektoniczne umożliwiające swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim,

3) z niepełnosprawnością narządu wzroku - wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania, cieplej wody oraz wejściowej sygnalizacji dzwonkowej.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej , określone w uzgodnieniu z tą osobą.

**Rozdział 8.**

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

**§ 14.**

Z uwagi na brak zamiaru przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o którym mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, nie ustala się zasad ich przeznaczania na te zadania.

**Rozdział 9.**

**Przepisy końcowe**

**§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gminy Radzyń Chełmiński .

**§ 16.**

Traci moc uchwała XLII/318/2018 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego 21 czerwca 2018 r.

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

**§ 17.**

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

Województwa Kujawsko-Pomorskiego .

 Przewodniczący

 Rady Miejskiej

 Jan Michaliszyn