

**UCHWAŁA NR 267/2021
RADY GMINY PRZEMĘT**

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) Rada Gminy Przemęt uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt.

2. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Przemęt;
- 4) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Przemęt;
- 5) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Przemęt;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 7) liście – należy przez to rozumieć listę osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy.

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. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 3. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, nie przekracza 25 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 4. 1. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy na wniosek najemcy może wyrazić zgodę na podnajem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony przez najemcę, w przypadku gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia,
- 4) przebywania w zakładzie karnym.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą najmu socjalnego lokalu.

3. Zgody na podnajem lokalu nie udziela się jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca przeznaczony został do rozbiórki,
 - 2) najemca posiada zaległości w czynszu i opłatach wynikających z umowy najmu,
 - 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
 - 4) zawarcie umowy na podnajem lokalu spowoduje zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni pokoi na osobę.
4. Oddanie lokalu mieszkalnego w podnajem może nastąpić na czas oznaczony, nie dłużej niż na 12 miesięcy.

§ 5. 1. Ustala się wysokość progów dochodowych uprawniających do zastosowania obniżki czynszu:

- 1) dochód nie wyższy niż 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym- wysokość obniżki czynszu o 10 %,
- 2) dochód na osobę nie wyższy niż 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – wysokość obniżki czynszu o 10%.

2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, który do wniosku dołączy dokumenty potwierdzające wysokość dochodu gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 8 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub mniejsza niż 15 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

2. zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

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

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom według następującej kolejności:

- 1) osobom pozbawionym lokali mieszkalnych w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego nieprzewidzianego zdarzenia losowego,
- 2) osobom zajmującym lokale, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) osobom, które nie posiadają lokalu mieszkalnego, bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi,
- 4) osobom zamieszkującym lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które nie są dostosowane do potrzeb wynikających z niepełnosprawności. Fakt niepełnosprawności należy potwierdzić odpowiednim orzeczeniem lekarskim.
- 5) osobom, których zamieszkiwanie podyktowane jest interesem gminy związanym z rozwojem gminy, funkcjonowaniem urzędu i gminnych jednostek organizacyjnych,

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom według następującej kolejności:

- 1) osobom pozbawionym lokalu w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego nieprzewidzianego zdarzenia losowego.
- 2) osobom, zamieszkującym w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) osobom bezdomnym w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.

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.

§ 9. Zamiana lokalu może zostać dokonana na wniosek zainteresowanego poprzez:

- 1) przekazanie do dyspozycji Wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny,
- 2) zamianę między najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) zamianę między najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami lokali w innych zasobach.

§ 10. 1. Zamiana lokali między najemcami wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu od Wynajmującego. W przypadku dokonywania zamiany między najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami lokali w innych zasobach oprócz zgody Wynajmującego należy spełnić kryterium dochodowe określone w § 2.

2. Osoby ubiegające się o zamianę nie mogą posiadać zadłużenia wobec Wynajmującego.

3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali zobowiązane są do dołączenia do wniosku o zamianę lokali deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. Zamiany lokali mieszkalnych nie można dokonać, jeżeli w jego wyniku w gospodarstwie wieloosobowym na jednego członka gospodarstwa domowego będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m².

§ 11. Wójt Gminy ma prawo dokonać zamiany na inny lokal będący w zasobach gminy, za zgodą najemcy wyrażoną na piśmie, mniejszy lub o niższym standardzie, gdzie koszty utrzymania są niższe, jeżeli najemca posiada zadłużenia w czynszu i opłatach za zajmowany lokal.

§ 12. Najemca ubiegający się o zamianę lokalu, zobowiązany jest złożyć wniosek, który powinien zawierać: imię i nazwisko wnioskodawcy wraz z adresem zamieszkania, imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, imię i nazwisko osoby wraz z adresem zamieszkania z którą lokal będzie zamieniony, imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego osoby, z którą lokal będzie zamieniany, dokumenty potwierdzające prawo do lokali będących przedmiotem zamiany, deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, pisemną zgodę osoby, z którą lokal będzie zamieniany oraz uzasadnienie wniosku.

§ 13. Najemca przekazujący dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Wynajmującego w zamian za inny dostarczony przez niego lokal, zobowiązany jest do opróżnienia lokalu dotychczas zajmowanego w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy najmu na lokal otrzymany w wyniku zamiany.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Wójt Gminy powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową, określa liczbę jej członków.

2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o przydział lokali.

3. W celu umożliwienia realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Komisja Mieszkaniowa może dokonać wizji lokalnej lub wywiadu środowiskowego.

§ 15. 1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o najem lokalu oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, co jest niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. W przypadku, gdy wniosek nie jest kompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia ich, wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

3. Niedotrzymanie terminu określonego w ust. 3 powoduje pozostawienie sprawy bez rozpoznania.

4. Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny.

§ 16. 1. Na podstawie złożonych w gminie wniosków sporządzona jest lista osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Lista, o której mowa w ust. 1, sporządzana jest w I kwartale roku kalendarzowego i aktualizowana na bieżąco. Lista zawiera imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

3. Listę osób uprawnionych do przydziału lokali, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

4. Odwołania dotyczące ogłoszonej listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty umieszczenia osoby na liście.

5. Odwołania rozpatruje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej w ciągu 21 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 4.

§ 17. 1. Przyznanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury i potrzeb rodziny wnioskodawcy.

2. Realizacja listy, o której mowa w § 16 polega na złożeniu Wnioskodawcy propozycji najmu lokalu lub dwóch propozycji najmu lokali, w przypadku posiadania więcej niż jednego wolnego lokalu mieszkalnego w zasobie gminy.

3. Wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą polegającą na zweryfikowaniu danych zawartych we wniosku.

4. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba, że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

5. Wójt Gminy skreśla z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki umożliwiające najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt.

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.

§ 18. 1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w najem, którego nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego w terminie 3 miesięcy może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą;
- 3) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Ze względu na niepełnosprawność i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi znajdować się na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań gminy, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 20. Gmina może przeznaczać wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 821 z późn. zm.).

§ 21. W celu realizacji zadań, o których mowa w § 21, jednostka organizacyjna pomocy społecznej składa do Wójta umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz wymagań dotyczących dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb.

§ 22. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w § 21, podejmuje Wójt, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 23. Dysponentem lokalu chronionego jest jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie trwałego zarządu.

Rozdział 10.

§ 24. Traci moc Uchwała Nr XXXIX/305/09 Rady Gminy Przemęt z dnia 28 października 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przemęt.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przemęt


Elżbieta Wita

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 267/2021 Rady Gminy Przemęt z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt.

Opracowanie przez Gminę, a następnie uchwalenie przez jej radę uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt wynika 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 z późn. zm.).

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy wymaga, by obejmował w szczególności:

1. 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. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
4. 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;
5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
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;
7. warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
8. zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jako zadanie własne gminy ust. 2b.

Nowa proponowana uchwała uściśla i uszczegóławia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Przemęt w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości w obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Zasadnicza zmiana, która uwzględniona została w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „najmu socjalnego lokalu”. W miejsce uchylanego pojęcia „lokalu socjalnego” wprowadza się najem socjalny lokalu. Przez umowę najmu socjalnego lokalu rozumie się umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Mając powyższe na uwadze zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt.