

Projekt

z dnia 27 września 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.) uchwała się:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew oraz określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 2. Gmina Pszczew wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkują na terenie Gminy Pszczew.

§ 3. Ilekroć w dalszej części jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Pszczew;
- 2) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Pszczewie;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pszczew;
- 4) 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 2021 r. poz. 11 z późn zm.);
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 ustawy;
- 8) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 9) 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 ze zm);
- 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej 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 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 291)

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

§ 4. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

§ 5. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach na ich wniosek stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących przepisów, zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą najmu socjalnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy celem ich poprawy, uważa się:

1) Zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;

2) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki pod inwestycje gminy;
- 2) najemcom obowiązującym do opróżnienia lokalu gminnego i przeniesienia się do lokalu zamiennego jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga - na czas remontu;
- 3) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 4) osobom, które zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu przeznaczonego na najem socjalny przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub posiadają uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lub wynikające z orzeczenia sądu.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez gminę w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu;
- 2) w przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu zgody dysponentów lokali;
- 3) wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu posiadanego orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

2. W przypadku, gdy:

- 1) osoba zalega z opłatami mieszkaniowymi za używanie lokalu - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia lub zawarciu ugody o spłacie zadłużenia w systemie ratalnym;
- 2) nie można dokonywać zamiany w przypadku gdy w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².
3. Rozliczeń finansowych wynikających z eksploatacji mieszkań, jak m.in. zużycie wody, energii elektrycznej, dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzany przed dokonaniem zamiany.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.

2. Do rozpatrzenia i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem socjalny na czas określony upoważniony jest Wójt.

3. W celu sprawowania kontroli społecznej Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
 - 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
 - 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.
5. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieszczenie na stronie internetowej Gminy na okres 14 dni z pouczeniem o możliwości składania zastrzeżeń do tego projektu oraz określeniem terminu, w jakim przyjmowane są zastrzeżenia i uwagi.
6. Złożone zastrzeżenia do projektu listy Komisja rozpatruje w terminie 14 dni liczonych od upływu terminu wskazanego w ust. 5.

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

§ 10. 1. W przypadku, gdy najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, osoby wspólnie z nim zamieszkujące będące członkami gospodarstwa domowego, opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Jeżeli najemca opuścił lokal z ważnych powodów osobistych, z osobami bliskimi najemcy wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu. Wniosek powinien być zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny niezwłocznie opuścić lokal w terminie trzech miesięcy od śmierci najemcy.

4. Po upływie terminów wskazanych w ust. 1 i 3 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

§ 11. 1. Osoby pozostałe w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu;
- 2) spełniają kryterium określone w § 4 ust. 1 uchwały;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 12. 1. Osoby pozostawione przez dotychczasowego najemcę lokalu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego opuszczenia przez najemcę stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą właściciela lub wynajmującego w tym lokalu;
- 2) spełniają kryterium określone w § 4 ust. 1 uchwały.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal dla osób niepełnosprawnych wskazuje się z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu nastąpi po konsultacji z osobą niepełnosprawną, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal w miarę możliwości technicznych powinien być pozbawiony barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osobę niepełnosprawną.

3. Warunki, które powinien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na:

- 1) swobodne dojście do lokalu, uwzględniające rodzaj niepełnosprawności utrudniającej poruszanie się;
- 2) swobodne wykonywanie przez osobę niepełnosprawną wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a zwłaszcza poruszanie się po lokalu i korzystania z kuchni i łazienki.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań 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.

2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się zasad w zakresie określającym kryteria wynajęcia lokali.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy, lokali, o których mowa w ust. 1, a także uchylene ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Przeznaczenie lokalu na realizację zadania, o których mowa 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 oraz zawarcie umowy najmu następować będzie na podstawie decyzji Wójta, na wniosek kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej, po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 15. 1. Uprawnienia do wynajmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy przysługują osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne dla gminy.

2. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Pszczew, lokali o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas trwania stosunku pracy, ale na okres nie dłuższy niż dwa lata za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Do zawierania umów najmu lokali związanego ze stosunkiem pracy stosuje się odpowiednio zapisy § 9 ust. 1 i ust. 2.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² kwalifikują się gospodarstwa domowe, liczące co najmniej 5 osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 18. Tracą moc uchwały:

1. X/53/07 Rady Gminy Pszczew z dnia 22 listopada 2007 r. w sprawie Ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew,

2. XIII.76.2015 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 listopada 2015 r. zmieniająca uchwałę Nr X/53/07 Rady Gminy Pszczew w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew

3. VII.38.2019 Rady Gminy Pszczew z dnia 21 lutego 2019 r. zmieniająca uchwałę Nr X/53/07 Rady Gminy Pszczew w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Romuald Tankielun

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zmiany wprowadzone do w/w ustawy zobligowały gminy do uregulowania w uchwale rady gminy takich kwestii, jak warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych czy zasad przyznawania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie a dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Mając na uwadze powyższe opracowano projekt uchwały, w którym dostosowano dotychczas obowiązujące przepisy miejscowe do treści przepisów znowelizowanej ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także wprowadzono zapisy mające za zadanie poprawienie dotychczas obowiązujących uregulowań.