

Projekt

z dnia 21 lipca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DUSZNIKI**

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. , poz. 172) Rada Gminy Duszniki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Duszniki,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Duszniki,
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć właściwą Komisję Rady Gminy, mającą w zakresie swojego działania sprawy z zakresu gospodarki komunalnej i mieszkaniowej,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wydawanych 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 (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 504), ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 5) dochód – należy przez to rozumieć dochód, zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 615 z późn. zm.),

- 6) niepełnosprawnym – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 573 z późn. zm.),
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 2021),
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. , poz. 172).

Rozdział 2.

WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB W PODNAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALU, ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA STOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§ 3. 1. Ustala się następujące kryteria dochodowe, które winna spełniać osoba ubiegająca się o najem lub podnajem lokalu znajdującego się w zasobie mieszkaniowym Gminy:

- 1) w przypadku umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym – kwoty 100 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym – kwoty 150 % najniższej emerytury,
 - 2) w przypadku najmu socjalnego lokalu – średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie powinien przekraczać:
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym – kwoty 75 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym – kwoty 100 % najniższej emerytury.
2. Spełnienie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
- 1) zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany,
 - 2) zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku osoby, która nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżkę czynszu określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- 1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – kwoty 50 % najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – kwoty 100 % najniższej emerytury.

2. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) do 10% - w przypadku najemców, o których mowa w ust. 1 pkt. 1),
- 2) do 20% - w przypadku najemców, o których mowa w ust. 1 pkt. 2).

3. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 6 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres, w przypadku gdy wysokość dochodu nadal nie przekracza wysokości określonych w ust. 1.

4. Obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 3.

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowany będzie najemca, który:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m²;
- 2) zamieszkuje w lokalu, którego stan techniczny nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących lub objętego ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

2. Warunki określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALU

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która spełnia chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) jest uprawniona do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy,

- 2) zamieszkuje w budynku lub w lokalu przeznaczonym do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia,
- 3) zajmuje lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi Gminy,
- 4) zamieszkuje w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa,
- 5) ubiega się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie,
- 6) utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie zamieszkującej na terenie Gminy, która spełnia chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) opuściła rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego i której poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina,
- 2) jest bezdomna, a ostatnim miejscem jej zamieszkania była Gmina,
- 3) utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3-5.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3-5.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

4. Wójt może odmówić zgody na dokonanie zamiany lokali w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty,
- 2) w wyniku zamiany w jednym z lokali doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach, w których na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi - przy czym w przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub niepełnosprawnej, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, powierzchnię pokoi przypadającą na tę osobę powiększa się do 15m².

5. Zamianie nie podlegają lokale wynajęte na podstawie umowy o najem socjalny lokalu.

§ 9. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji Wójta złożonej najemcy. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemcy zalegającego z zapłatą należności czynszowych, któremu w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni, bądź niższym standardzie i niższym czynszu,
- 2) najemcy lokalu podlegającego komercjalizacji, który nie skorzystał z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

Rozdział 6.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM SOCJALNY LOKALI ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 10. 1. Procedura najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu rozpoczyna się od złożenia do Wójta pisemnego wniosku o najem lokalu, do którego należy załączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodne z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021).

2. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa zarządzenie Wójta. Wnioskodawca może złożyć wniosek na wzorze.

3. Wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1), określa odrębna uchwała.

4. Kompletny wniosek należy dostarczyć do Urzędu Gminy.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji wszelkich danych zawartych we wniosku w przypadku ich zmiany.

§ 11. 1. Społeczną kontrolę co do prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Komisja.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy o najem socjalny lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 12. 1. Na podstawie złożonego wniosku i po zapoznaniu się z opinią, o której mowa w § 11. ust. 2, Wójt do dnia 31 stycznia następnego roku sporządza, według stanu na dzień 31 grudnia, roczną listę osób uprawnionych do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Listy tworzone są na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku, zgodnie z trybem określonym w §14, oraz wniosków złożonych w bieżącym roku. Lista zostaje podana do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, na okres 30 dni.

2. Osoba zainteresowana może zgłosić do Wójta pisemne odwołanie oraz zastrzeżenia i uwagi dotyczące sporządzonej listy, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości, w sposób wskazany w ust. 1.

3. Po rozpatrzeniu zgłoszonych odwołań, zastrzeżeń i uwag, Wójt zatwierdza ostateczną listę osób uprawnionych do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w terminie do dnia 30 marca. Wykaz ten zostaje podany do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

4. Umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na liście osób oczekujących na zawarcie umowy nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu danym roku.

5. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa §6 pkt. 6) uchwały, dopuszcza się zawarcie umowy o najem z wnioskodawcą także po zatwierdzeniu ostatecznej listy osób uprawnionych do wynajmu, z pominięciem trybu określonego w ust. 1-3 powyżej, jeżeli Gmina dysponuje wolnym lokalem.

§ 13. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt Gminy, bądź działająca w imieniu i na podstawie upoważnienia Wójta Gminy jednostka utworzona w celu realizacji zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej, służącej utrzymaniu mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 14. 1. Komunalny Zakład Budżetowy w Dusznikach każdego roku wzywa wszystkie osoby wskazane w wykazie do zaktualizowania danych zawartych we wniosku o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Po dokonaniu wezwania do zaktualizowania danych zawartych we wniosku, o którym mowa w ust. 1, Wójt Gminy skreśla wnioskodawcę z wykazu osób uprawnionych do wynajmu lokali w przypadku:

- 1) niezaktualizowania danych w wyznaczonym terminie,
- 2) niezuzpełnienia braków w podanych przez wnioskodawcę danych, podlegających aktualizacji, w wyznaczonym terminie,
- 3) niespełnienia kryterium dochodowego, określonego w §3 uchwały.

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

§ 15. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że osoby te, zgodnie ze złożonym wnioskiem o najem lokalu, zamieszkiwały z najemcą i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 uchwały.

2. Umowa najmu lokali może zostać zawarta z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, o ile spełniają warunki określone w ust. 1 powyżej.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 zobowiązane są złożyć wniosek o najem wraz z wymaganymi załącznikami, w terminie miesiąca od powzięcia informacji o opuszczeniu lokalu przez najemcę lub od dnia jego śmierci.

4. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie lub nieprzyznania lokalu zgodnie z przepisami niniejszego Rozdziału osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci, z zastrzeżeniem ust. 5

5. W przypadku złożenia wniosku o najem w trybie wskazanym w ust. 3, termin, o którym mowa w ust. 4 może ulec przedłużeniu do czasu rozpatrzenia wniosku.

6. Po upływie terminu wskazane w ust. 4 powyżej, Wójt wzywa osoby, o których mowa w ust. 1 i 2, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

7. Do dnia opróżnienia lokalu osoby o których mowa w ust. 1 i 2, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

8. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 5, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART.4 UST.2B USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW, MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU CYWILNEGO

§ 16. Gmina nie przeznaczają lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych 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.

Rozdział 9.

WARUNKI, JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

§ 17. 1. Warunki, które powinien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej, muszą pozwolić jej na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, to jest na dostęp do lokalu oraz poszczególnych jego pomieszczeń, poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i kuchni.

2. W przypadku osób niepełnosprawnych, których rodzaj niepełnosprawności to uzasadnia, wejście do budynku powinno być wyposażone w schody z poręczami, podejścia oraz podjazdy, a także uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń.

3. Lokale winny spełniać wymogi określone w przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

4. Osoba niepełnosprawna ubiegająca się o najem mieszkania, zobowiązana jest do przedłożenia dokumentu urzędowego potwierdzającego stopień i rodzaj niepełnosprawności. Niedostosowanie się do powyższego warunku skutkuje odmową przydzielenia wnioskowanego lokalu.

Rozdział 10.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Traci moc uchwała nr LII/364/18 Rady Gminy Duszniki z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki (Dz. Urz. Woj. Wiel. z dnia 06 lipca 2018 r., poz. 5614).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

Przewodniczący Rady

Marek Liszkowski

UZASADNIENIE
do Uchwały /22
Rady Gminy Duszniki
z dnia 2022 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki

Art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Uchwała aktualizuje i porządkuje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i zamiennych oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków mieszkańców Gminy. Celem jej podjęcia jest zwiększenie efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki, której zadaniem własnym jest zapewnienie lokali członkom wspólnoty samorządowej wymagającym pomocy mieszkaniowej, których sytuacja nie pozwala na zaspokojenie tych potrzeb we własnym zakresie.

W uwagi na to, że w mieszkaniowym zasobie Gminy Duszniki nie wydzielono lokali przeznaczonych na najem związany ze stosunkiem pracy, w niniejszej uchwale nie ustalono zasad i kryteriów wynajmowania ww. lokali.

Skutkiem finansowym podjęcia niniejszej uchwały jest możliwy spadek przychodów Gminy Duszniki z tytułu wynajmowania lokali mieszkalnych do 10 % w skali roku. Powyższe wynika z wprowadzenia zapisów dotyczących stosowania obniżek czynszu. Obowiązek zawarcia ww. zapisów w uchwale wynika z art. 21 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z tym, że na terenie Gminy Duszniki funkcjonują jedynie gospodarstwa wieloosobowe, przy ustaleniu wartości spadku przychodów uwzględniono tą okoliczność.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.