

Projekt

z dnia 10 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIEŚCISKO**

z dnia 2021 r.

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

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 oraz z 2021 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mięcisko, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mięcisko;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mięcisko;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski";
- 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 oraz z 2021 r. poz. 11).

**Rozdział 2
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 3. 1. Gmina zgodnie z ustawą zapewnia lokale na czas nieoznaczony, socjalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe osobom do tego uprawnionym.

2. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują na terenie Gminy, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

**Rozdział 3
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem
lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa
domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowiący mieszkaniowy zasób gminy może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 100 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 75 % kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 5. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 60% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 50% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 6. Dopuszcza się możliwość zastosowania obniżki czynszu dla lokali oddanych w najem w przypadku, gdy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa jednoosobowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do jego rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 5

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

§ 9. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub całkowitego remontu;
- 3) zamieszkują wspólnie z osobami zaliczonymi do znacznego stopnia niepełnosprawności.

§ 10. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają jeden z warunków określonych w § 9 uchwały i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, służącego zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 6

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

§ 11. Warunkiem dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest:

- 1) zachowanie przez najemców lokali, po dokonanej zmianie, metrażu lokalu nie mniejszego niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zmiany;
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

Rozdział 7

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

§ 12. 1. Przyjmowanie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu rozpoczyna się w chwili uzyskania przez Gminę wolnego lokalu do wynajęcia.

2. O rozpoczęciu przyjmowania wniosków o najem lokali, o których mowa w ust. 1, decyduje Wójt poprzez ogłoszenie informacji o wolnych lokalach przeznaczonych do wynajmu. Ogłoszenie obejmuje między innymi dane dotyczące położenia lokalu, jego metrażu, stanu technicznego, terminu rozpoczęcia i zakończenia oraz miejsca składania wniosków o najem a także określa co powinien wniosek zawierać.

3. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 2, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie, na okres nie krótszy niż 10 dni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Mieścisko oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mieścisko.

4. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, złożone w wyznaczonym terminie, podlegają wstępnej weryfikacji przez Wójta pod względem formalnym oraz w zakresie spełniania warunków określonych w § 4 i 5 uchwały.

5. Wójt w zarządzeniu określa skład osobowy i zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej (zwanej dalej Komisją), która stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa w ust. 1.

6. Po wstępnej weryfikacji Wójt przekazuje wnioski Komisji.

7. Komisja dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem poprzez przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy. Uniemożliwienie lub brak zgody wnioskodawcy na przeprowadzenie wizji oznacza niespełnienie kryteriów uchwały.

8. Na podstawie złożonych wniosków i przeprowadzonej wizji lokalnej, Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali osobę, która powinna otrzymać lokal mieszkalny.

9. Komisja odnotowuje opinię w protokole z posiedzenia Komisji, wskazując osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu.

10. Po zakończeniu procedury Wójt zawiera umowę najmu z osobą wskazaną przez Komisję.

11. Wykaz osób zakwalifikowanych przez Komisję do zawarcia umów najmu oraz z którymi Wójt zawarł umowę najmu podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 13. Oddanie lokalu w najem socjalny następuje na wniosek według trybu określonego w § 10 ust. 3 - 10, z wyłączeniem najmu socjalnego wynikającego z orzeczenia sądu.

Rozdział 8

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 14. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) osoby te są pełnoletnie, zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 3) osoby te spełniają określone w § 4 i 5 kryteria zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu;

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

3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art.691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), oraz osoby, które nie spełniły przesłanek określonych w ust. 1, zobowiązane są lokal opuścić w terminie 3 miesięcy od daty śmierci najemcy bądź opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział 9

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

§ 15. 1. Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny być przystosowane do rzeczywistych potrzeb najemcy, wynikających ze stopnia i rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności powinny być położone na parterze budynku, posiadać łazienkę. Wejście do budynku powinno być wyposażone w schody z poręczami, podejścia oraz podjazdy, a także uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń.

2. 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

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

§ 16. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy rozpatrywane będą każdorazowo na wniosek osoby zainteresowanej przez Wójta Gminy Mieścisko po zasięgnięciu opinii Kierownika Pomocy Społecznej w Mieścisku.

Rozdział 11

Inne postanowienia

§ 17. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i socjalnego lokalu może zostać zawarta z osobami, które:

- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem spłaty zadłużenia przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego;
- 2) dokonały za zgodą wynajmującego, powiększenia wynajmowanego lokalu przez jego rozbudowę - dotychczasowa umowa najmu ulega zmianie.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 18. Traci moc uchwała nr XXXIII/219/17 Rady Gminy Mieścisko z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8664).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieścisko.

§ 20. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2021 r.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach i w przypadkach w przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosowanie zaś do art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Taka uchwała jest aktem prawa miejscowego.

Uchwała Nr XXXIII/219/17 z dnia 13 grudnia 2017r. Rada Gminy Mieścisko określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko.

Z dniem 20 kwietnia 2019 roku obowiązują zmiany do ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które rok wcześniej wprowadzone ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Na podstawie art. 17 ustawy zmieniającej, uchwały o których mowa w art. 21, w tym

uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

gminy zachowują ważność nie dłużej niż 24 miesiące tj. do 20 kwietnia 2021 roku oraz w związku ze zmianami, które wejdą w życie z dniem 1.07.2021r. zachodzi zatem konieczność dostosowania przyszłych oraz obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego.

Regulacja przepisów ustawy obejmuje między innymi:

1) definicję "lokalu socjalnego" na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii " najem socjalny lokalu" ;

2) wprowadzenie 3 - miesięcznego okresu za jaki wnioskodawca powinien składać oświadczenie o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego;

3) konieczność zapisania w uchwale warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

4) określenia 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. Celem wprowadzenie przepisu jest stworzenie możliwości przekazywania lokali na mieszkania chronione oraz mieszkania wspomagane;

5) określenie definicji dochodów - od 1lipca 2021r. należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003r. oświadczeniach rodzinnych;

6) zniesienie wymogu dotyczącego oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

Mając na uwadze wszystkie zapisy art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy, w uchwale określono:

1) 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) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na

czas nie oznaczony 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 ust. 2b wspomnianej ustawy.

Nowo ustalone zasady wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko są zgodne z polityką mieszkaniową i pozwolą właściwie gospodarować posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.