UCHWAŁA NR XXX/210/21
RADY GMINY MIEŚCISKO

z dnia 12 stycznia 2021 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611) uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mieścisko;
2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mieścisko;
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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611);
5) osobie zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności - należy przez to rozumieć osobę, określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020r. poz. 426, 568 i 875).

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. Najem lokali na czas nieoznaczony, stanowiących 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. Najem lokali socjalnych 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.

§ 7. Dochód, o którym mowa w § 4, 5 i 6, ustala się zgodnie z definicją dochodu określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz.2133).

Rozdział 4.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m^2 powierzchni pokoi;

2) zamieszkiwanie w lokalu w gospodarstwie wieloosobowym osób zaliczonych do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 10 m^2 powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 15 m^2 powierzchni pokoi.

Rozdział 5.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

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

1) zostały pozbawione lokalu 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 lokalu socjalnego 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 m^2 powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m^2 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 lokali socjalnych 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 lokali socjalnych, złożone w wyznaczonym terminie, podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym oraz w zakresie spełniania warunków określonych w §4, 5 i 6 uchwały.

5. Po wstępnej weryfikacji Wójt przekazuje wnioski powołanej przez siebie Komisji Mieszkaniowej.

6. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzą pracownik urzędu, kierownik OPS, przewodniczący wszystkich komisji Rady Gminy Mieścisko.

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 Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny wniosków i wskazuje osoby uprawnione do zawarcia najmu.

9. Wykaz osób zakwalifikowanych przez Komisję do zawarcia umów najmu podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

10. Po zakończeniu procedury Wójt zawiera umowę najmu lokalu.

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.

§ 13. 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 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 lokalu socjalnego;

4) nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. Przez osoby, o których mowa w ust. 1, rozumie się dzieci najemcy i jego małżonka, wstępnych najemcy, rodzeństwo najemcy oraz osobę która pozostawała z najemcą we wspólnym pożyciu.

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.
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2

§ 14. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 uprawnieni są wnioskodawcy, którzy spełniają wymogi niniejszej uchwały i których liczba osób w gospodarstwie domowym przekracza sześć osób.

Rozdział 10.
Inne postanowienia

§ 15. 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 eksmisyjnego;

2) dokonały za zgodą wynajmującego, powiększenia wynajmowanego lokalu przez jego rozbudowę - dotychczasowa umowa najmu ulega zmianie.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierz się Wójtowi Gminy Mieścisko.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Mieścisko

Kamila Mazurek

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXX/210/21 Rady Gminy Mieścisko z dnia 12 stycznia 2021 r.

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

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611) Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Od czasu podjęcia poprzedniej uchwały minęły już ponad 3 lata. W tym okresie zmieniły się przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przedmiotowa uchwała przygotowana została z uwzględnieniem nowych przepisów, w związku z czym, podjęcie jej uważa się za zasadne.