

**UCHWAŁA NR XXX/244/2021
RADY GMINY WŁOSZAKOWICE**

z dnia 10 września 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Włoszakowice.**

Na podstawie 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami) w związku z art. 17 ustawy 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 ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756 ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Włoszakowice w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włoszakowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Włoszakowice

Kazimierz Kurpisz

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY WŁOSZAKOWICE.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Włoszakowice oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali mieszkalnych z tego zasobu.

2. Gmina Włoszakowice gospodaruje własnym zasobem mieszkaniowym poprzez wynajem lokali mieszkalnych osobom zamieszkałym na stałe na terenie gminy.

3. Ilekroć w zasadach jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 611 ze zmianami),
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Włoszakowice,
- 3) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Włoszakowice,
- 4) Dochodzie należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2019r. poz. 2133 ze zmianami)

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

1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny rozumie się dochód określony w Rozdziale II ust. 3 niniejszych zasad osiągnięty w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami jednego gospodarstwa w dniu składania wniosku.

3. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

4. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Dochodem uprawniającym do obniżki czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 3) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 4) 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Wysokość obniżki czynszu, o której mowa w ust. 5 ustala się na poziomie 15 % naliczonego czynszu.

7. Obniżkę czynszu o której mowa w ust. 5 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Umowy najmu lokalu mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i znalazły się w trudnej sytuacji materialnej.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których warunki zamieszkania kwalifikują do ich poprawy, rozumie się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną uprawnioną do zamieszkania osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, zostały objęte prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym, w przypadku gdy obowiązek zapewnienia lokalu spoczywa na gminie Włoszakowice.

Rozdział 4.

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

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych np. pożaru, powodzi, katastrofy budowlanej,
- 2) mieszkają w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny nie nadaje się do zamieszkania,
- 3) są inwalidami niezdolnymi do samodzielnej egzystencji oraz w swej rodzinie mają dzieci niepełnosprawne z upośledzeniem w stopniu znacznym,
- 4) znajdują się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej,
- 5) zostały usamodzielnione i opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego terminie nie później niż 6 miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka w związku z usamodzielnieniem,
- 6) zostały usamodzielnione i były wychowankami rodzin zastępczych, którzy nie są spokrewnieni z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania na terenie gminy Włoszakowice, w której zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6 miesięcy od dnia opuszczenia rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem,
- 7) zamieszkują w lokalu będącym w mieszkaniowym zasobie Gminy Włoszakowice, zwalniającym dotychczas zajmowane mieszkanie, jeżeli złożyli wniosek o zamianę mieszkania,
- 8) są zameldowane na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie gminy Włoszakowice co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku i je udokumentują.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny, w przypadku gdy Gmina jest zobowiązana zabezpieczyć lokal zgodnie z art. 14 ustawy,
- 2) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych np. pożaru, powodzi, katastrofy budowlanej,
- 3) zostały usamodzielnione i były wychowankami domów dziecka lub rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletności zgodnie z zapisem ust. 1 pkt 5 i 6, a gmina nie posiada innego lokalu mieszkalnego,

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego jej czasu przedłużyć na następny okres pod warunkiem, że najemca znajdować się będzie w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Osoba, która otrzymała propozycję zawarcia umowy najmu mieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice może jeden raz odmówić jego przyjęcia. Druga odmowa powoduje wykreślenie z rejestru osób oczekujących na mieszkanie z zasobu komunalnego.

5. Nie zamieszkanie w przydzielonym mieszkaniu w ciągu jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu skutkuje rozwiązaniem tej umowy z upływem tego terminu.

6. Sytuacja wymieniona w ust. 5 jest równoznaczna w skutkach z pierwszą odmową przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu mieszkania.

7. Po zrealizowaniu wniosków określonych w ust. 1 i ust. 2 o pierwszeństwie decyduje data złożenia wniosku.

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

1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice, wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody właściciela lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice oraz osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody właścicieli lokali.

3. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zamianę lokali pod warunkiem uregulowania ewentualnych zaległości za zajmowanych dotychczas lokal.

4. Zamiana lokali może być dokonywana z inicjatywy Wójta Gminy, w przypadku, gdy najemca zalegający z opłatami za co najmniej 6 pełnych okresów płatności zajmuje lokal o powierzchni przekraczającej powierzchnię normatywną określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Zamiana o której mowa w ust. 3 wymaga zgody najemców lokali.

6. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice ma prawo złożyć wniosek o zamianę lokalu na większy, jeżeli pozostaje w trudnych warunkach mieszkaniowych tj. w aktualnym miejscu zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

7. Właściciel lokalu odmawia zgody na proponowaną zamianę w przypadku, gdy w którymś z lokali nastąpiłoby przegęszczenie (mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym)

Rozdział 6.

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

1. Rozpatrywanie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Wnioski o najem lokali składa się do Wójta Gminy.

2. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

3. Wnioski opiniuje Kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej w porozumieniu z Kierownikiem Biura Nieruchomości i Budownictwa.

4. Ostateczną decyzję o przydziale mieszkania podejmuje Wójt Gminy. Decyzja o przydziale mieszkania stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu.

5. Wnioski mieszkaniowe złożone w danym roku oraz nie zrealizowane z lat poprzednich wpisuje się do rejestru osób oczekujących na mieszkanie.

6. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy.

7. Osoby, które złożyły wnioski o przydzielenie lokalu mieszkalnego i osoby, których wnioski znajdują się w rejestrze zobowiązane są do aktualizowania co 2 lata danych wniosku pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia lub wykreślenia nazwiska z rejestru osób oczekujących na mieszkanie.

8. Listy nie zrealizowane w danym roku stają się automatycznie listami na rok następny, po zweryfikowaniu dochodów.

9. Osoby ubiegające się o przydział lokalu zobowiązane są do informowania Wójta Gminy o każdej zmianie sytuacji dochodowej, osobistej rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących na przydział mieszkania.

10. W przypadku, gdy zwolniony lokal nie spełnia warunków dla żadnej z osób z listy, z uwagi na powierzchnię, zostaje on przydzielony osobie z rejestru oczekujących na mieszkanie, stosownie do stanu liczebnego rodziny.

11. Umowy najmu lokali zawierane na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali są zawierane w danym roku sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

12. Kontrolę społeczną spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej realizuje się poprzez:

- 1) Upublicznienie list osób uprawnionych do wynajęcia lokalu, w tym imion i nazwisk wnioskodawców i ilości osób zgłoszonych we wniosku,
- 2) Wyrażenie przed upublicznieniem każdorazowo opinii co do prawidłowego sporządzenia projektu list osób uprawnionych do wynajęcia lokalu przez właściwą komisję Rady Gminy Włoszakowice.

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

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy, bądź najmu socjalnego lokalu, pod następującymi warunkami:

- 1) Posiadania stałego zameldowania w lokalu, trwającego minimum 5 lat,
- 2) Braku tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) Uregulowania ewentualnych zaległości poprzedniego najemcy lub podpisanie umowy o spłacie tego zadłużenia w ratach i dokonania wpłaty pierwszej raty.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, Wójt Gminy może zaproponować zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

Rozdział 8.

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

1. W miarę potrzeb i możliwości z mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice, wydzielą się lokale przeznaczone do wskazania dla osób niepełnosprawnych.

2. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności, w tym na podstawie orzeczenia Zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności, przy czym taki lokal powinien spełniać wymogi lokalu dla osoby niepełnosprawnej.

3. W przypadku stwierdzenia niedostosowania lokalu mieszkalnego do rzeczywistych potrzeb najemcy lub członka gospodarstwa domowego wynikających z rodzaju niepełnosprawności, Wójt Gminy może zlecić jego przystosowanie, w ramach posiadanych środków finansowych.

Rozdział 9.

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

1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U z 2020r. poz. 1876 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020r. poz. 821 ze zmianami)

2. Przeznaczenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice na wykonywanie zadań o których mowa w ust. 1 rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XV/114/2008 z dnia 25.06.2008 r. Rada Gminy Włoszakowice przyjęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszakowice.

Art. 17 ustawy 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 określił termin obowiązywania podjętych uchwał rad gmin w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na okres 24 miesięcy od daty wejścia w życie art. 2 wyżej wymienionej ustawy.

Zgodnie z 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 rada gminy uchwała zasady 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.