

Projekt

RADCA PRAWNY
Maria Makowska

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW**

z dnia 2021 r.

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

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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn.zm.) Rada Miejskiej Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVII/405/2006 Rady Gminy Stęszew z dnia 26 października 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Gminy Stęszew

z dnia.....2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stęszew.

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

§ 2. 1. Ustala się następujące kryteria dochodowe uprawniające do oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu - miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu - miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu:

- 1) dla osób prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe wysokość miesięcznego dochodu nie może przekraczać 75% najniższej emerytury;
- 2) dla osób prowadzących wieloosobowe gospodarstwo domowe wysokość miesięcznego dochodu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury na jedną osobę w rodzinie.

§ 3. 1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu określa się jako miesięczny dochód poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nie przekraczający: Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:

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

2. Osoba spełniająca kryteria, o których mowa w ust. 1 jest uprawniona do otrzymania zniżki czynszu w wysokości 20%.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Ustala się warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w warunkach przegęszczenia;
- 2) zamieszkiwanie w budynku lub lokalu, którego stan techniczny uniemożliwia normalne korzystanie z niego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego dostępność, wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

2. Warunki zamieszkiwania ustalone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) osobom bezdomnym w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.), przebywającym w ośrodku interwencji kryzysowej;
- 2) rodzicom przebywającym w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiet w ciąży;

- 3) pełnoletnim wychowankom opuszczającym rodzinną formę pieczy zastępczej oraz instytucjonalną formę pieczy zastępczej w wieku do 25 lat w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;
- 4) członek gospodarstwa domowego ma orzeczoną niepełnosprawność, z zastrzeżeniem, że dorosły musi mieć orzeczoną niepełnosprawność w stopniu znacznym;
- 5) osobom, które najdłużej oczekują na lokal;
- 6) osobom, które utraciły dotychczas zajmowany budynek lub lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 7) są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew, w przypadku, gdy:
 - a) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują;
 - b) nieruchomość lub lokal, w którym zamieszkują zostały przeznaczone do zbycia;
 - c) dalsza eksploatacja albo remont budynku lub lokalu, w którym zamieszkują są nieopłacalne;
 - d) budynek lub lokal, w którym zamieszkują jest przeznaczony do modernizacji, remontu, rozbiórki, renowacji,
 - e) umowa najmu socjalnego wygasła lub uległa rozwiązaniu, a osoby spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

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

§ 6. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stęszew może być dokonywana:

- 1) pomiędzy najemcami w oparciu o złożone wnioski wówczas, gdy są stronami umów zawartych na czas nieoznaczony;
- 2) poprzez przekazanie przez najemcę będącego stroną umowy zawartej na czas nieoznaczony, do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny.

2. Zamiana lokali może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.

3. Warunkiem dokonania zamiany jest brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot zamiany, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, kiedy zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności.

4. Zamiana lokali nie może doprowadzić do zamieszkiwania w sytuacji przegęszczenia w którymkolwiek z zamieszkiwanych lokali.

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

§ 7. W celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Burmistrz Gminy Stęszew powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Stęszew składają do Burmistrza Gminy Stęszew wniosek. Do wniosku wnioskodawca dołącza następujące dokumenty:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 2) deklarację o dochodach członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;
- 3) zgodę na przetwarzanie danych osobowych.

2. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego gminy Stęszew składają wniosek do Burmistrza Gminy Stęszew.

3. Wnioski podlegają weryfikacji pod względem spełniania kryteriów, o których mowa w § 2.

4. Wnioski nie kompletne podlegają uzupełnieniu po wezwaniu organu.

5. Osoby, których wnioski o najem lokalu spełniają kryteria podlegają wpisaniu na Listę Mieszkaniową.

6. Wnioski osób wpisanych na Listę Mieszkaniową podlegają okresowej weryfikacji - nie rzadziej niż raz na dwa lata. W tym celu osoby wpisane na Listę Mieszkaniową składają deklaracje wraz załącznikami, o których mowa w ust. 1 na wezwanie Urzędu Gminy Stęszew w wyznaczonym terminie. Osoby, których aktualizacje wniosków nie spełniają kryteriów, o których mowa w § 2 niniejszej uchwały oraz osoby, które nie złożyły aktualizacji wniosków w wyznaczonym terminie podlegają wykreśleniu z Listy Mieszkaniowej.

§ 9. 1. Burmistrz Gminy Stęszew podejmuje decyzję o przydziale wolnego lokalu po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na Liście Mieszkaniowej, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej w dniu złożenia oferty najmu struktury rodziny wnioskodawcy oraz ustaleń wynikających z niniejszej uchwały.

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 stwierdzenia, że w lokalu zamieszkują osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Burmistrz Gminy Stęszew wzywa te osoby do opuszczania i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza trzymiesięczny termin na wydanie lokalu. Do czasu wydania lokalu naliczane są opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1:

- 1) nie posiadają własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu lub domu, do którego posiadają tytuł prawny,
- 2) spełniają kryteria, o których mowa w § 2,

to Burmistrz Gminy Stęszew może zawrzeć umowę najmu lokalu z tymi osobami.

4. Wnioski osób, o których mowa w ust. 3 rozpatrywane są na zasadach określonych w § 8.

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

§ 11. W zasobie mieszkaniowym Gminy, wydzielone zostaną lokale z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku.

§ 12. 1. Po wpłynięciu wniosku o zawarcie umowy najmu z osobą niepełnosprawną, ustalone zostaną warunki jakie musi spełnić lokal przy uwzględnieniu charakteru niepełnosprawności najemcy.

2. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 13. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 14. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

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

§ 15. Gmina nie wydziela lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

Uzasadnienie

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Dotychczas obowiązująca Uchwała Nr XXXVII/405/2006 Rady Gminy Stęszew z dnia 26 października 2006 r. nie spełnia wszystkich wymagań określonych w zmienionej ustawie o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stąd konieczność podjęcia uchwały. Ustawa wprowadziła szczegółowe kryteria wynajmowania lokali. Niniejsze zmiany zostały uwzględnione w powyższej uchwale.