

**UCHWAŁA NR XXXIX/256/2021
RADY GMINY STARE MIASTO**

z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Miasto

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713 i 1378) oraz 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 (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Stare Miasto uchwala, co następuje:

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

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XLIV/307/2002 Rady Gminy Stare Miasto, z dnia 14 czerwca 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Halina Turajska

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Miasto

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Miasto.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 (tj. Dz. U. 2020r., poz. 611);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Stare Miasto;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stare Miasto;
- 4) Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Stare Miasto z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Miasto;
- 5) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.);
- 6) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 291 ze zm.);
- 7) Powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię pokoi w lokalu/budynku;
- 8) Osobie oczekującej – należy przez to rozumieć osobę ujętą w wykazie osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najem socjalny z zasobu Gminy Stare Miasto;
- 9) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;

Rozdział 2.

Wysokość Dochodu Gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny Dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadających na jednego członka Gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 130 % Najniższej emerytury w Gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % Najniższej emerytury w Gospodarstwie wieloosobowym;

2. Oddanie w najem socjalny na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, których średni miesięczny Dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka Gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 80 % Najniższej emerytury w Gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % Najniższej emerytury w Gospodarstwie wieloosobowym;

§ 4. 1. Ustala się wysokość Dochodu Gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 10 % dla Gospodarstwa:

- 1) Jednoosobowego – gdy średni miesięczny Dochód na osobę z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 70 % kwoty Najniższej emerytury;
- 2) Wieloosobowego – gdy średni miesięczny Dochód na osobę z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 45 % kwoty Najniższej emerytury;

2. Ustala się wysokość Dochodu Gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu 15 % dla Gospodarstwa:

- 1) Jednoosobowego – gdy średni miesięczny Dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 60 % kwoty Najniższej emerytury;
- 2) Wieloosobowego – gdy średni miesięczny Dochód na osobę z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 40 % kwoty Najniższej emerytury;

3. Obniżki czynszu nie stosuje się dla osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.

4. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt, na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- 1) Zamieszkiwanie przez Wnioskodawcę w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w Gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku Gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2) Zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

2. Tryb rozpatrywania wniosków zamieszkiwania określa rozdział 6 zasad wynajmowania lokali.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony jest zawierana w pierwszej kolejności z:

- 1) Osobami ujętymi na liście przydziału lokali mieszkalnych, ustalonej na lata minione i na bieżący rok;
- 2) Osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) Osobami, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym, zamieszkują;
- 4) Osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych, uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
- 5) Osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;

2. Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:

- 1) Osobami oczekującymi na najem socjalny lokalu, z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania, ujętymi na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

- 2) Osobami będącymi stroną umowy najmu socjalnego, która wygasa pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale;
- 3) Osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy;

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) Z nadmiernego zagęszczenia lokalu tzn. zagęszczenie zajmowanego lokalu, w którym na członka Gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w Gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku Gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi.
- 2) Powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania.
- 3) Ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

4. Lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego nie podlegają zamianie.

5. Warunki dokonywania zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) Zachowanie przez najemców lokali po dokonanej zamianie metrażu lokalu niemniejszego niż 5 m² powierzchni pokoi w Gospodarstwie domowym wieloosobowym i 10 m² w Gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) Brak zaległości w opłatach za czynsz przez osoby zamierzające dokonać zamiany,
- 3) Pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany,
- 4) Osoba zajmująca lokal w zasobie innym niż mieszkaniowy zasób Gminy spełnia warunki określone w § 3 ust. 1 uchwały.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Załatwianie spraw związanych z najmem lokalu z mieszkaniowego oraz o najem socjalny lokaluzasobu Gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku do Wójta Gminy Stare Miasto.

2. Do wniosku należy dołączyć aktualne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną, a w szczególności:

- 1) zaświadczenie o dochodach wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) oświadczenie dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mógłby służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 3) kserokopię prawomocnego wyroku sądu w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego;
- 4) inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany w podaniu.

3. Do wniosku o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu wnioskodawca dołącza oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych wymienionych we wniosku w celu realizacji wniosku.

4. Wniosek, o którym mowa w § 8 ust. 1 podlega sprawdzeniu pod względem kompletności oraz ustaleniu, czy warunki mieszkaniowe i Dochód wnioskodawcy uprawnia do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

6. Po ustaleniu, że Wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział mieszkania komunalnego, wniosek jest przekazywany do Wójta Gminy Stare Miasto.

7. Decyzję o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i o najmie socjalnym lokalu podejmuje Wójt Gminy Stare Miasto.

8. Wójt Gminy Stare Miasto sporządza corocznie, w terminie do 30 marca każdego roku, następujące rodzaje list:

- 1) listę osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkaniowego;
- 2) listę osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania.

9. Listy osób, o których mowa w ust. 8, podawane są do publicznej wiadomości, na okres jednego miesiąca, poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Stare Miasto.

10. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej oraz warunków mieszkaniowych Wnioskodawcy.

§ 9. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia.

§ 10. Bez obowiązku ujęcia na liście, umowy najmu mogą być zawierane przez osoby, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

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

§ 11. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) Nie posiadają zaległości w opłatach,
- 2) Nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ,
- 3) Spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1.

2. Osoby wskazane w ust. 1 mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub od dnia śmierci najemcy.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, i nie spełniające kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Lokale wskazywane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością powinny zapewnić im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu – poruszające się na wózkach inwalidzkich, lokal powinien spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065 ze zm.)

2. W przypadku innych niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględnić indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, jednostki samorządu terytorialnego

§ 13. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Miasto na wykonanie 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 zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020r., poz. 821 ze zm.), następować będzie na podstawie decyzji Wójta Gminy Stare Miasto, na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Starym Mieście.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 14. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem Wnioskodawcom, którzy spełniają wymogi określone w Rozdziale 2, a ich Gospodarstwo domowe tworzy, co najmniej 6 członków lub stanowią rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mającego na utrzymaniu, co najmniej czworo dzieci.