

UCHWAŁA NR RG-XXXIV/400/21
RADY GMINY NOWINY

z dnia 29 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Nowiny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, 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) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowiny, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowiny.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIV/160/04 Rada Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sitkówka-Nowiny (Dz. Urz. Woj. Św. z 2004 r. nr 174 poz. 2370).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Nowiny**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nowiny;
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową działającą przy Urzędzie Gminy Nowiny;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nowiny;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Nowiny;
- 8) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu Ustawy;
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 11) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Nowiny.

Rozdział 2.

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. 1. Gmina zawiera umowy najmu lokali z zasobu na czas nieoznaczony, a umowy najmu socjalnego na czas oznaczony.

2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu:

1) mieszkalnego przeznaczonego na wynajem:

- a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2) na najem socjalny lokalu:

- a) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Postanowień ust. 2 pkt 2 nie stosuje się w przypadku realizacji wyroku sądowego orzekającego eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu należy podać w złotych polskich, przeliczoną według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego na dzień składania deklaracji o wysokości uzyskiwanych dochodów.

§ 3. 1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą złożyć wniosek o obniżenie stawki bazowej czynszu zgodnie z wskaźnikami określonymi w obowiązującym Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowiny.

2. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu, określa się jako średniomiesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) 80% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku - dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku - dla gospodarstwa wieloosobowego.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony, za wyjątkiem najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

4. Obniżki czynszu udziela Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji, na okres do 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej, lub
- 2) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, lub
- 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4.

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 przysługuje osobom, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w szczególności nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości;
- 2) spełniają kryteria określone w § 2 ust. 2 oraz § 4 Uchwały,
- 3) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale zamieszkującymi przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy;
- 4) spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - a) są pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
 - b) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
 - c) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w szczególności nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości;

- 2) spełniają kryteria określone w § 2 ust. 3 oraz § 4 Uchwały,
- 3) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale zamieszkującymi przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy;
- 4) spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - a) są pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
 - b) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w zasobu.

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

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do zasobu może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

4. Wójt, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, za jednoczesną zgodą wynajmującego takiego lokalu.

5. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu, jeśli na jednego członka gospodarstwa domowego:
 - a) wieloosobowego przypadku poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej;
 - b) jednoosobowego przypadku poniżej 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) powstania zdarzeń zdrowotnych lub losowych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- 3) gdy najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni.

6. Wójt odmawia dokonania zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu lub,

- 2) dewastuje lokal lub,
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub,
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

7. Warunek określony w ust. 6 pkt 1) Uchwały może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostanie przez najemcę uregulowana.

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu jest zobowiązana złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie, który powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) opis stanu rodzinnego wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) w przypadku występowania niepełnosprawności – orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych przez Urząd,
- 6) inne dokumenty przewidziane w Ustawie.

3. 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.

4. Dane przedstawione przez wnioskodawcę podlegają wstępnej weryfikacji, której dokonuje Komisja.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 2, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności, które powodują ich zmianę.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odmową przydziału lokalu, a w przypadku ujawnienia tych okoliczności po dokonaniu wpisu wnioskodawcy na listę oczekujących na przydział lokalu, skreśleniem z listy oczekujących.

8. Zweryfikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku, gdyż przydzielenie lokalu jest uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w zasobie.

9. Wnioskodawcy, których wnioski przeszły pozytywną weryfikację są umieszczani na liście oczekujących na przydział lokalu, po uprzedniej akceptacji Wójta.

10. Wyboru najemcy spośród osób występujących o przydział lokalu dokonuje Wójt, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

11. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu, są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryteriów uprawniających do przyznania lokalu.

12. O sposobie załatwienia wniosku wnioskodawca będzie informowany w formie pisemnej.

13. Bez obowiązku ujęcia na liście, umowy najmu mogą być zawierane z osobami, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

14. Z listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z zasobu skreśla się osoby, które:

- 1) nie zaktualizowały danych zawartych we wniosku na zasadach określonych w ust. 6,
- 2) nie spełniają kryterium dochodowego, o którym mowa §2 ust. 2 Uchwały,
- 3) złożyły deklaracje oraz oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiły dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym Uchwałą,
- 4) zawarły z Gminą umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu.

§ 9. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w zasobu pełni Komisja.

2. Przewodniczącego oraz członków Komisji, w składzie od 3 do 7 osób, wyznacza Wójt w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład mogą wchodzić:

- 1) przedstawiciele Urzędu Gminy Nowiny,
 - 2) przedstawiciele Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowinach,
 - 3) przedstawiciele Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowinach.
4. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

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

§ 10. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do tego lokalu oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 5 lat,
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Wójt, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę niż określona w ust. 1 pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek wskazanych w ust. 1.

§ 11. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy licząc od dnia śmierci najemcy.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. 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 urzędowych.

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

Rozdział 9.

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

§ 15. Wójt, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może przeznaczyć z zasobu lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 16. Wnioski złożone przed wejściem życie niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie jej przepisów.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przyjęcie nowej uchwały jest związane z koniecznością uwzględnienia nowych wymagań określonych przez ustawę 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 756 z późn. zm).

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk