

**UCHWAŁA NR XXXIX/315/2021
RADY GMINY JEŻEWO**

z dnia 2 grudnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 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 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), uchwala się co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżewo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo, w celu zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Jeżewo, posiadających zameldowanie w Gminie oraz osób bezdomnych, których ostatnim miejscem zameldowania był teren Gminy Jeżewo oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jeżewo, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

3. Odstępuje się od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych, które będą zawierane na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 180% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 150% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

3. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem socjalny w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 100% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

4. Kwota najniższej emerytury oznacza kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej ostatnio przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

5. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

§ 3. 1. Miesięczny dochód ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem wydanym w trybie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2021).

§ 4. 1. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% poziomu określonego w § 2.2.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu lub za najem pomieszczenia tymczasowego zostaje obniżona do 50 % stawki czynszu po uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających określanych zarządzeniem Wójta Gminy Jeżewo w sprawie określenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m².

2. średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w § 2 ust. 2.

§ 6. Warunki wymienione w § 5 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają warunki dochodowe określone w § 2 ust. 2 oraz nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Jeżewo lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) zostały pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkują w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowały się do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych, uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
- 6) opuściły dom dziecka, o ile przed przyjsciem do domu dziecka były zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Drzycim, a ich sytuacja rodzinna nie pozwala na powrót do lokalu mieszkalnego, w którym były poprzednio zameldowane;
- 7) są samotnymi rodzicami;
- 8) są członkami gospodarstwa domowego, w którym co najmniej jedna osoba jest niepełnosprawna w stopniu umiarkowanym lub znacznym;
- 9) są członkami gospodarstwa domowego, w skład którego wchodzi co najmniej troje dzieci w wieku do 25 lat

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają warunki dochodowe określone w § 2 ust. 3 i nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Jeżewo lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) pozbawione zostały mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) są osobami bezdomnymi, których ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Jeżewo;

§ 8. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie mu lokalu socjalnego oraz nie posiada zaległości w opłatach za lokal.

2. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jeżewo dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jeżewo wymaga zgody Wójta Gminy Jeżewo.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w ustawie.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają wnioski w Urzędzie Gminy w Jeżewie.

2. Wniosek powinien zawierać:

- a) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania
- b) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem wydanym w trybie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2021),
- c) oświadczenie, dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mógłby służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- d) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2021).

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.

4. Kontrolę społeczną prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

5. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Jeżewo w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinny wchodzić:

- a) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- b) przedstawiciel Urzędu Gminy zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;

6. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt.

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. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.) zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego do lokalu nie posiada takiego tytułu do innego lokalu
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

3. Osoby o których mowa w ust. 2, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1 Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 13. Przeznaczanie 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 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U z 2020, poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.), rozpatrywane będą każdorazowo przez Wójta Gminy na wniosek dyrektorów/kierowników tych jednostek.

Przepisy końcowe

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 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 ze zm.), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 w/w ustawy, 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.

Niniejsza uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy i określa w szczególności:

1) 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) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) 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;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.

Z w/w względów, podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan