

UCHWAŁA NR LII / 289 / 2023

RADY GMINY JEMIELNO

z dnia 23 maja 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Jemielno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz 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 2023 r., poz. 725)

**Rada Gminy Jemielno
uchwała co następuje**

§1 Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielno stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielno.

§3 Traci moc uchwała nr XXXIII/163/2017 Rady Gminy Jemielno z dnia 22 sierpnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielno.

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

\

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY JEMIELNO

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1. Uchwała określa 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.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jemielno;
- 2) radzie gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Jemielno;
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jemielno;
- 4) urządzie gminy – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Jemielno.

§3. 1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest wójt.

§4. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Jemielno,
- b) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe,
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Lokale mieszkalne z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy z możliwością zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu.

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

§ 5. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie

trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Pozostałe zasady obniżenia czynszu określone są w odrębnej uchwale Rady Gminy Jemielno w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jemielno.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 5 oraz które:

- 1) zamieszkują na terenie gminy przez co najmniej ostatnich 5 lat;
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkują razem z osobą obłożnie chorą, osobą niepełnosprawną lub osobą ubezwłasnowolnioną wymagającą stałej opieki;
- 4) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;
- 5) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 6) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 7) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
- 8) posiadają stałe źródło dochodów.

Rozdział 4

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej;
 - 2) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym;
 - 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności - a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy, spełniającej kryterium dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały, pod warunkiem złożenia wniosku o najem lokalu nie później niż 3 miesiące od ich opuszczenia;
 - 4) nadal zamieszkują lokal mieszkalny lub lokal socjalny, w którym wspólnie z najemcą zamieszkiwali, a który najemca na stałe opuścił, pod warunkiem braku zaległości w płatności czynszu i innych opłat, płatnych razem z czynszem oraz bieżącego regulowania tych należności.
2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

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

- § 10.** 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.
2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.
 3. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody wójta.
 4. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w innym zasobie lokali za zgodą wójta oraz właściwego zarządcy zasobu jednocześnie.
 5. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy była mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².
 6. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
 7. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.
 8. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 9. Zamiany można dokonać z inicjatywy gminy poprzez przekwaterowanie do lokalu o mniejszej powierzchni najemcy trwale zalegającego z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek najemcy deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie gminy.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:

- a) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;
- b) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- c) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- d) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- e) określenie obecnych warunków lokalowych;
- f) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
- g) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
- h) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
- i) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Pozostawienie wniosku bez rozpoznania nie pozbawia wnioskodawcy prawa do jego ponownego złożenia.

§ 12. 1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest wójt po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

2. W przypadku braku wniosków osób spełniających kryteria określone w § 5, 6 i 7, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym są jeszcze wolne lokale mieszkalne, wójt może podejmować decyzje w sprawie najmu lokali bez zasięgnięcia opinii komisji, o której mowa w ust. 1 z pominięciem powyższych kryteriów.

3. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących kryterium wymienionych w niniejszej uchwale, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

§13. 1. Wnioski spełniające wymogi formalne, poddawane są kontroli społecznej i w tym celu wójt powołuje Społeczną komisję mieszkaniową, w formie zarządzenia, w której w składzie znajdują się co najmniej 3 osób spośród pracowników urzędu, radnych Rady Gminy Jemielno i pracowników gminnego ośrodka pomocy społecznej.

§ 14. Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełniania wymogów określonych w § 11 ust. 2;
- 3) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.

§ 15. 1. Wnioski spełniające kryteria przewidziane w niniejszej uchwale, po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej, umieszczane są przez wójta na liście osób oczekujących na przydział najmu lokalu w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od liczby pozyskanych wolnych lokali mieszkalnych.

2. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od liczby pozyskanych wolnych lokali mieszkalnych.

3. Wnioski osób wpisanych na listę oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy podlegają corocznie weryfikacji w terminie do końca I kwartału roku kalendarzowego pod kątem spełniania warunków wymienionych w Rozdziale 2 §5 i 6 niniejszej uchwały. Osoba znajdująca się na liście zobowiązana jest do corocznej aktualizacji wniosku.

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

§ 16. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeśli łącznie spełniają warunki:

- a) zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 ostatnich lat,
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- c) przestrzegają zasad porządku domowego,
- d) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale,
- e) nie posiadają zaległości z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

2. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z jego zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub osobą pozostającą dotychczas faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeśli osoby te zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej 5 ostatnich lat oraz spełniają łącznie warunki, o których mowa w ust. 1 lit. b-e.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni, jeśli wskutek zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, powierzchnia lokalu przekraczałaby w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- a) 50 m² – dla jednej osoby,
- b) 25 m² – dla każdej kolejnej osoby.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są w terminie trzech miesięcy opróżnić i wydać lokal wynajmującemu.

Rozdział 8

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

§ 17. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 18. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§19. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² podlegają wynajęciu wieloosobowym gospodarstwom domowym zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszej uchwały.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§20. Rozpatrywanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy Jemielno złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) zobowiązuje Rady Gminy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Określenie zasad wynajmowania lokali ma usprawnić zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Jemielno.

Z uwagi na powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.