

z dnia 17 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

Sporządzony przez: Samodzielny referent ds.

gospodarki lokalowej i działalności gospodarczej

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 18 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 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 i 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 Piaski uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Piaski.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
- 2) Gminie – rozumie się przez to Gminę Piaski,
- 3) wynajmującym – rozumie się przez to Gminę Piaski i podmioty działające w jej imieniu,
- 4) zasobie – rozumie się przez to mieszkaniowy zasób Gminy Piaski,
- 5) Urzędzie – rozumie się przez to Urząd Gminy Piaski,
- 6) najniższej emeryturze – rozumie się przez to kwotę najniższej emerytury określoną w komunikacie Prezesa ZUS w sprawie najniższej emerytury i renty, obowiązującą w dniu złożenia wniosku o najem lokalu,
- 7) dochodzie – rozumie się przez to dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
- 8) trudnych warunkach mieszkaniowych - rozumie się przez to warunki mieszkaniowe określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 3. Wynajmujący na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie oraz w niniejszej uchwale zapewnia lokale w ramach najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, lokale zamienne i pomieszczenia tymczasowe osobom oraz rodzinom do tego uprawnionym zamieszkującym na obszarze Gminy.

§ 4. W miarę posiadanych możliwości, wynajmujący zaspokajają również najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych Gminy o niskich dochodach, stwierdzonych na podstawie przedłożonych dokumentów oraz znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

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. Oddanie osobie lub osobom w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 135% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na osobę,
- 3) 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, gdy udokumentowały niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
- 4) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na osobę, gdy udokumentowały niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania.

§ 6. Oddanie osobie lub osobom w najem socjalny lokalu może nastąpić w sytuacji, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu nie przekroczył:

- 1) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na osobę,
- 3) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, gdy udokumentowały niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
- 4) 135% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na osobę, gdy udokumentowały niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania.

§ 7. 1. Obniżki czynszu stosuje się w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył:

- 1) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadającym na jedną osobę.

2. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) 10 % w przypadków najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 1,
- 2) 20% w przypadków najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 8. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu wchodzącego w skład zasobu to zamieszkiwanie w lokalu, który:

- 1) zamieszkuje taka liczba osób, że na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w wieloosobowym gospodarstwie domowym lub mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
- 3) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 4) nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i powoduje utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 9. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu musi spełniać łącznie niżej podane kryteria:

- 1) zamieszkiwania w warunkach kwalifikujących ją do ich poprawy,
- 2) osiągnięcia dochodów na poziomie określonym w niniejszej uchwale,
- 3) zamieszkiwania na terenie Gminy co najmniej 5 lat, w tym co najmniej 2 lata w ostatnim miejscu zamieszkania.

§ 10. 10. Kryteriów, o których mowa w § 9 nie stosuje się przy rozpatrywaniu wniosków o umieszczenie na listach:

- 1) osób podlegających przekwaterowaniu do lokalu zamiennego,

- 2) osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanych lokali na podstawie prawomocnych wyroków sądów w sprawach o eksmisje,
- 3) osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanych lokali na podstawie innych prawomocnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych,
- 4) osób pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego uniemożliwiającego zamieszkiwanie w zniszczonym mieszkaniu,
- 5) osób zamieszkujących w lokalach przeznaczonych do rozbiórki,
- 6) osób opuszczających dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i nie posiadających własnego mieszkania, a zamieszkujących na terenie Gminy na pobyt stały przed umieszczeniem w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo-wychowawczej.

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony ustala się uwzględniając następujące kryteria:

- 1) wysokość uzyskiwanego dochodu gospodarstwa domowego,
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie,
- 3) utrata tytułu prawnego do zajmowania lokalu w ramach najmu socjalnego wskutek nie przedłużenia umowy najmu tego lokalu ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 6, przy spełnianiu kryteriów dochodowych określonych w § 5,
- 4) zamieszkiwanie w trudnych warunkach, określonych w § 8,
- 5) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który decyzją odpowiedniego organu został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
- 6) utrata lokalu wskutek zdarzenia losowego w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 7) usamodzielnienie w związku z opuszczeniem rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo wychowawczej.

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu ustala się uwzględniając następujące kryteria:

- 1) uzyskanie prawa do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) wysokość uzyskiwanego dochodu gospodarstwa domowego,
 - 3) utrata lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej: katastrofy lub pożaru,
 - 4) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który decyzją odpowiedniego organu został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
- zamieszkiwanie w trudnych warunkach mieszkaniowych, określonych w § 8.

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

§ 13. 1. Wzajemna zamiana lokali, pomiędzy lokatorami wymaga ich porozumienia oraz zgody na zmianę wyrażonej przez wynajmującego.

2. Na wniosek najemcy, wynajmujący może dokonać zamiany lokali, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej.

3. Wynajmujący może w porozumieniu z najemcami dokonać zamiany lokali w celu poprawy efektywności wykorzystania zasobu Gminy.

4. Na wniosek najemcy wynajmujący może ze względu na niepełnosprawność ruchową lub inne względy zdrowotne, potwierdzone orzeczeniem lekarskim, dokonać zamiany lokalu na inny równorzędny, na niższej kondygnacji.

§ 14. 1. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest przedłożenie stosownych, wymaganych przepisami prawa dokumentów, brak zaległości z tytułu czynszu i opłat dotyczących mieszkania oraz oddania lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

2. Wynajmujący nie wyrazi zgody na zamianę lokali, jeżeli w jej wyniku doszłoby do pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia łączna pokoi w lokalu, przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa kompletny wniosek o przydział lokalu dostępny w Urzędzie, do którego dołącza poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów.

2. Wzór wniosku ustala Wójt Gminy Piaski w formie zarządzenia. Wniosek powinien zawierać w szczególności dane osobowe wnioskodawcy i członków rodziny z nim zamieszkujących, informacje o uzyskanych dochodach i obecnej sytuacji lokalowej.

3. Wnioski, określone w ust. 1 rozpatrywane są na bieżąco w miarę ich wpływu. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wynajmujący rozpatruje wnioski osób uprawnionych do lokalu zamiennego raz na kwartał.

5. W miarę posiadanych możliwości lokalowych wynajmujący realizuje na bieżąco wnioski dotyczące najmu socjalnego lokalu przyznanego orzeczeniem sądowym.

6. Termin określony w ust. 4 nie ma zastosowania w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego konieczności natychmiastowego opróżnienia budynku z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub utrata lokalu wskutek zdarzenia losowego w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.

7. Wnioski o zawarcie umów najmu opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwanej dalej Komisją, która dokonuje również oględzin lokali zamieszkiwanych przez osoby ubiegające się wynajem lokalu z zasobu.

8. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powoływanej przez Wójta Gminy Piaski wchodzi:

- 1) przedstawiciel Rady Gminy Piaski,
- 2) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Piaskach.

9. W pracach Komisji uczestniczy ponadto z głosem doradczym przedstawiciel Urzędu.

10. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu i przedstawiany Komisji.

11. Pracownik merytoryczny Urzędu, analizując wnioski może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej i dochodowej oraz majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

12. Komisja sporządza protokół z opinią, który przedkłada Wójtowi Gminy Piaski.

13. Wójt Gminy Piaski sporządza listę oczekujących na przydział lokalu komunalnego na podstawie wniosków osób, którym nie przyznano lokalu z uwagi na ograniczoną liczbę wolnych lokali w zasobie.

14. Wniosek może być skreślony z listy, o której mowa w ust. 13:

- 1) na żądanie wnioskodawcy,
- 2) w przypadku śmierci wnioskodawcy,
- 3) gdy wniosek wnioskodawcy przestał spełniać warunki do przyznania lokalu.

15. Informacja o kryteriach wyboru, na podstawie których w danym roku zostały przyznane lokale z zasobu, zostaje poddana do publicznej wiadomości raz w roku w terminie do dnia 30 września poprzez zamieszczenie ich w Biuletynie Informacji Publicznej oraz poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres minimum 30 dni.

§ 16. 1. Umowa najmu może być zawarta z osobą umieszczoną na liście oczekujących.

2. W uzasadnionych przypadkach utraty lokalu w wyniku zdarzeń losowych w szczególności klęska żywiołowa, katastrofa, pożar lub stwierdzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego konieczności natychmiastowego opróżnienia budynku z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, Wynajmujący może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu na czas oznaczony z osobą niefigurującą na liście. W takich przypadkach nie mają zastosowania postanowienia § 5-7.

Rozdział 7.

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

§ 17. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z zstępnyimi, wstępnyimi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, jeżeli pozostały w lokalu, który faktycznie zamieszkiwały, po opuszczeniu go przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 5.

§ 18. Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, można zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) zamieszkiwały z najemcą stale przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci sprawując nad nim opiekę i w chwili śmierci najemcy nie miały tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu,
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 i nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używanym.

§ 19. W stosunku do osób, które nie wstąpiły w najem lub nie została zawarta przez wynajmującego umowa najmu w trybie określonym w § 17 i § 18, a które dobrowolnie nie wyraziły woli zdania zajmowanego lokalu, wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 20. Lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m² może być wynajęty:

- 1) osobie, która uzyska do niego uprawnienia w wyniku dobrowolnej zamiany lokali,
- 2) osobie posiadającej uprawnienia do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 5 osób,
- 3) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z mniej niż 5 osób, o ile co najmniej jednej z nich przysługuje uprawnienie - wynikające z przepisów szczególnych - do dodatkowej powierzchni ze względu na stan zdrowia,
- 4) osobie, która dokonała adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 5) osobie, która prawo najmu uzyskała w drodze postępowania przetargowego na najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80m². Postępowanie przetargowe przeprowadza się po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych na najem lokali na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

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

§ 21. 1. Wynajmujący może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z przeznaczeniem do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością na zasadach przewidzianych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Przydzielając lokal należy uwzględnić rodzaj niepełnosprawności osoby lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania z nią, wynikający z dokumentu posiadanego przez te osoby i potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności.

3. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu, powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

4. W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzoną orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.

Rozdział 10.

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

§ 22. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład zasobu na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego na realizację innych zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Przekazanie lokali do dyspozycji jednostek samorządu terytorialnego, następuje na uzasadniony pisemny wniosek kierownika jednostki samorządu terytorialnego na czas wykonywania zadań.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 3 należy złożyć w Urzędzie.

4. Decyzję w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt Gminy Piaski, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 11.

Lokale zamienne.

§ 23. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zmiennych w następujących przypadkach:

- 1) najemca zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki,
- 2) najemca zamieszkiwał w budynku lub lokalu, które zostały zniszczone w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej i innych zdarzeń losowych.

Rozdział 12.

Postanowienie końcowe.

§ 24. Osoby, które złożyły wnioski o przydział lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają realizacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 25. Traci moc uchwała nr XXII/124/2012 Rady Gminy Piaski z dnia 28 września 2012 w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bernard Dorsz

UZASADNIENIE

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski

Zgodnie z art. 21 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) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina ma bezpośrednio zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dostarczać lokale socjalne i zamienne a także pomieszczenia tymczasowe.

Proponowane zmiany zasad wynajmowania lokali stwarzają szanse racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Piaski.