

**UCHWAŁA NR XVII/125/20
RADY GMINY SKRWILNO**

z dnia 21 października 2020 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Skrwilno**

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

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skrwilno w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skrwilno.

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

Przewodniczący Rady

Marlena Sztyburska

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skrwilno

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsze zasady mają zastosowanie do wynajmowania lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy Skrwilno, który tworzą lokale stanowiące własność Gminy Skrwilno.

§ 2. Wnioski w sprawie najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatruje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Skrwilno w drodze zarządzenia, składająca się z co najmniej trzech osób, w skład której wchodzi przedstawiciele: Rady Gminy Skrwilno, pracowników Urzędu Gminy w Skrwilnie i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 3. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących oddania w najem lokali mieszkalnych i socjalnych jest Wójt Gminy Skrwilno.

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych osób zamieszkujących na terenie Gminy Skrwilno, którzy mają w niej swoje centrum życiowe. Należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i gospodarcze wnioskodawcy.

§ 5. Wzór wniosku o oddanie w najem lokalu mieszkalnego i socjalnego wraz z wymaganymi załącznikami określa wójt w drodze zarządzenia.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019r. poz. 2133),

gminie – należy przez to rozumieć Gminę Skrwilno,

dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133),

najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu składania wniosku,

ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz.611),

wójtzie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Skrwilno.

osobie niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.)

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.

§ 7. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w przypadku:

- a) gospodarstwa jednoosobowego nie może przekroczyć 160 % najniższej emerytury,
- b) gospodarstwa wieloosobowego nie może przekroczyć 130 % najniższej emerytury przypadającą na każdą osobę wskazaną we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu.

§ 8. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego w przypadku:

- a) gospodarstwa jednoosobowego nie może przekroczyć 50 % najniższej emerytury

- b) gospodarstwa wieloosobowego nie może przekroczyć 40 % najniższej emerytury przypadającą na każdą osobę wskazaną przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkiwania w lokalu.

§ 9. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu nie może przekroczyć:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego 75 % najniższej emerytury,
a) w przypadku gospodarstw wieloosobowych 50 % najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

§ 10. Miesięczny dochód o którym mowa w niniejszym rozdziale, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób wskazanych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez liczbę tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje najemcy w przypadku:

- a) zagęszczenie lokalu mieszkalnego, tj. zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni lokalu, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi,
b) zamieszkiwania w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
c) posiadania prawomocnego orzeczenia sądu przez osoby, będące ofiarami przestępstw, w szczególności osoby wychowujące małoletnie dzieci, pozbawione możliwości dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy.

Rozdział 4.

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

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego do mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- a) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
b) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiorczy w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
c) zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego;
d) wychowankom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, którzy zamieszkiwali na terenie gminy przed umieszczeniem ich w ww. miejscach.
e) niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy. pod warunkiem, że osoby te spełniają kryterium dochodowe określone w rozdziale 2 i żadna z osób wnioskujących o najem lokalu oraz członkowie jej gospodarstwa domowego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 13. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu z byłym najemcą, który nadal zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego i spełnia łącznie warunki:

- a) uiszcza co miesiąc odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu,
b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz członkowie gospodarstwa domowego byłego najemcy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
c) spełnia kryterium dochodowe określone w Rozdziale 2,
d) utrzymuje lokal w należytych stanie technicznym.

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

- a) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego,
- b) wychowankom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, którzy zamieszkiwali na terenie gminy przed umieszczeniem ich w ww. miejscach,
- c) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu pod warunkiem, że osoby te spełniają kryterium dochodowe określone w rozdziale 2 i żadna z osób wnioskujących o najem lokalu oraz członkowie jej gospodarstwa domowego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

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.

§ 15. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust 2 pkt 4 ustawy z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbioru bądź konieczność remontu budynku.

§ 16. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta w szczególności, gdy najemca nie przestrzega warunków najmu, w tym przede wszystkim gdy zalega z czynszem i innymi opłatami za okres dłuższy niż 6 miesięcy. Celem zamiany jest zmniejszenia kosztów utrzymania lokali.

§ 17. Najemca zajmujący lokal mieszkalny z zasobów gminy może wnioskować o dokonanie zamiany na inny wolny lokal mieszkalny wchodzący w skład tego zasobu położony na niższej kondygnacji budynku ze względu na poruszanie się najemcy lub członka gospodarstwa domowego na wózku inwalidzkim.

§ 18. Najemca może wystąpić z wnioskiem o zamianę lokalu mieszkalnego na inny lokal znajdujący się w zasobie mieszkaniowym gminy w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej wniosku lokalu mieszkalnego bądź socjalnego

§ 19. Procedurę dot. wynajęcia lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wszczyna się na wniosek zainteresowanej osoby złożony w formie pisemnej wraz z określonymi załącznikami.

§ 20. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego i socjalnego rozpatrywane są w momencie, gdy gmina dysponowała będzie wolnym lokalem mieszkalnym lub socjalnym.

Ogłoszenie o wolnych lokalach w mieszkaniowym zasobie gminy wywieszane jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Skrwilnie.

§ 21. Kolejność otrzymania mieszkania nie jest uzależniona od daty złożenia wniosku tylko od Indywidualnych potrzeb mieszkańców.

§ 22. Wójt ogłasza na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Skrwilnie informację o wyborze osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu.

§ 23. Komisja mieszkaniowa opiniuje wnioski o oddanie w najem lokali mieszkalnych i socjalnych. Do jej zadań należy w szczególności:

- a) opiniowanie wniosków o wynajem lokalu,
- b) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu,
- c) komisja mieszkaniowa przekazuje Wójtowi Gminy Skrwilno do akceptacji nazwiska wnioskodawców posiadających uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony,

d) wyniki pracy Komisji Mieszkaniowej zatwierdza wójt i podejmuje ostateczną decyzję o przydzieleniu lokalu.

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

§ 24. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami, które spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

- a) stale zamieszkiwały z najemcą przez okres minimum trzech lat,
- b) prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- d) Spełniają kryterium dochodowe określone w Rozdziale 2.

W przypadku nie podpisania z osobami wskazanymi umowy o najem lokalu, osoby te winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

§ 25. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z osobami pozostałymi w lokalu, stale zamieszkującymi z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 2 lat i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje oraz jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

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

§ 26. Lokal przeznaczony do oddania w najem osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności:

- a) lokal położony na parterze budynku lub na najniższej kondygnacji budynku,
- b) lokal bez barier architektonicznych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy

§ 27. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz w ustawie w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 28. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązała radę gminy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Stosownie do treści art. 21 ust. 3 ww. ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać 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 wspomnianej ustawy.

Zatem podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

Przewodniczący Rady

Marlena Sztyburska