

UCHWAŁA Nr XXX/243/2021
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 30 czerwca 2021r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2020r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 21 ust 1 pkt 2 i ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 611) Rada Gminy Kleszczewo uchwała, co następuje :

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczewo.

§ 2

Gmina Kleszczewo gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują na terenie Gminy Kleszczewo.

§ 3

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się trzy lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w jednostkach organizacyjnych gminy.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 4

1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków do sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone samodzielnie przez osobę ubiegającą się o lokal (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy (gospodarstwo wieloosobowe).

§ 5

1. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Przepisy § 4 ust. 2-3 stosuje się odpowiednio.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się :

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) istotne utrudnienie w dostępie do lokalu ze względu na orzeczoną niepełnosprawność.

Rozdział IV

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

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 2) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych,
- 3) ze względu na swą fachowość są niezbędne w celu zapewnienia prawidłowego działania instytucji i organów gminy.

§ 8

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które spełniają jedno z niżej wymienionych kryteriów :

- 1) są uprawnione do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu 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 wymaga pisemnej zgody wynajmującego.
2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne, materialne.

Rozdział VI

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

§ 10

1. W Urzędzie Gminy Kleszczewo prowadzona jest ewidencja wniosków dotyczących przydziału lokalu.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać :
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji,
 - 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
 - 3) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy potwierdzony przez administratora domu,
3. Wnioskodawca jest zobowiązany dołączyć do wniosku dokumenty potwierdzające dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
4. Jeżeli wniosek nie spełnia wymogów formalnych określonych w ust. 2 i 3 podlega zwrotowi wraz z uzasadnieniem.
5. Wnioski osób złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają weryfikacji pod względem spełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale.
6. Wnioskodawca, którego wniosek ujęty został w ewidencji wniosków zobowiązany jest przedłożyć na wezwanie z Urzędu Gminy aktualizację danych i dokumentów, o których mowa w ust. 2 i 3, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11

1. W przypadku zwolnienia się lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego wyboru kandydata na lokatora dokonuje Komisja Mieszkaniowa spośród osób, których wnioski umieszczone są w ewidencji, o której mowa w § 10 ust. 1.
2. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy, który wchodzi w jej skład i przewodniczy jej obradom.
Ponadto w skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi :
 - 1) przedstawiciel Rady Gminy,
 - 2) przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Przydziału lokalu dokonuje Wójt Gminy.

§ 12

Powyższy tryb nie dotyczy osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Z osobami tymi Wójt zawiera umowę w pierwszej kolejności.

§ 13

W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą nie spełniającą warunków określonych w niniejszej uchwale, jeżeli jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Rozdział VII

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

§ 14

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli dotychczasowy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.
2. Osoby pozostające w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 § 1 kodeksu cywilnego zobowiązane są go opuścić przed upływem 3 miesięcy od daty śmierci najemcy.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 15

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, których nazwiska umieszczone są w ewidencji, o której mowa w § 10 ust. 1., a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu, z zastosowaniem czynszu wolnego.

Rozdział IX

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

§ 16

1. Lokal wskazany do zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne powinien spełniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych

poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju, potwierdzone przedłożonym orzeczeniem i innymi dokumentami urzędowymi.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym powinien być położony na parterze i dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności.
3. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami.

Rozdział X

Przepisy końcowe

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 18

Traci moc Uchwała Nr XV/98/2008 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 07 lutego 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Maciejewski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXX/243/2021
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 30 czerwca 2021r.

Zgodnie z art. 21ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 611) rada gminy ustala 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.

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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

W związku ze zmianą przepisów projekt uchwały zawiera unormowania zawarte w w/w ustawie. Zasadnicze zmiany, które uwzględnia projekt to określenie warunków , jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z niepełnosprawności oraz rezygnacja ze stosowania w przepisach uchwały pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najem socjalny lokalu”. Pozostałe unormowania zawarte w dotychczas obowiązującej uchwale nie ulegają zmianie.

Mając powyższe na uwadze podjęcie przedmiotowej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Maciejewski