

UCHWAŁA Nr XXXII/259/2021
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego
Gminy Kleszczewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Kleszczewo uchwala, uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienie ogólne

§ 1

Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczewo.

§ 2

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczewo wchodzi lokale mieszkalne, w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, jak i w budynkach, które w całości stanowią jej własność.
2. Gmina Kleszczewo wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym zamieszkującym na terenie Gminy Kleszczewo, spełniającym kryteria ustawowe oraz określone niniejszą uchwałą.
3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się trzy lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w jednostkach organizacyjnych gminy.

§ 3

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Kleszczewo;
- 2) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kleszczewo;
- 3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2019 r. poz. 2133);
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny

zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, potwierdzone stosownymi dokumentami;

- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53, ze zm.).

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu.

§ 4

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkalnych i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza kwoty:
 - 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
 - 2) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę), obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
 - 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę), obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 5

1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżki czynszu o 10% dla gospodarstwa:
 - 1) jednoosobowego - gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - 2) wieloosobowego - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. Obniżki czynszu udziela się na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. w przypadku utrzymującego się dłużej niż 12 miesięcy dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu, najemca lokalu może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy nie dłuższe jednak niż dwunastomiesięczne.

3. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.
4. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6

Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 4

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

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - b) ciężką przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc domową;
- 3) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

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

§ 8

1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne lub materialne.
3. Zamiana lokali mieszkalnych dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.
4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
5. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich przez najemców protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 6

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

§ 9

1. Procedura najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu rozpoczyna się od złożenia do Wójta pisemnego wniosku o najem lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa do Wójta wniosek wraz z dokumentami wskazanymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).
3. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać w szczególności:
 - 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem;
 - 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkania;
 - 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
 - 4) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 10

1. Składane do Wójta wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalnego lokalu wpisywane są do rejestru osób oczekujących na najem lokalu.
2. Rozpatrywanie wniosków o najem lokalu odbywa się w przypadku posiadania przez Wójta lokalu przeznaczonego do najmu.
3. W przypadku braku osób wpisanych do rejestru oczekujących na lokal, Wójt informuje mieszkańców w sposób zwyczajowo przyjęty o wolnym lokalu przeznaczonym do najmu, wyznaczając 14 dniowy termin na złożenie wniosku.
4. Złożone do Wójta wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym. w przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do jego uzupełnienia.

5. Po wstępnej weryfikacji Wójt przekazuje wnioski do Komisji Mieszkaniowej, która opiniuje wnioski, sporządza protokół z posiedzenia i występuje z wnioskiem do Wójta o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.
6. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta. w skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciel Rady Gminy, Ośrodka Pomocy Społecznej i Urzędu Gminy.

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, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego tj. małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub od dnia śmierci najemcy.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu jeżeli spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 8

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

§ 12

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 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

§ 13

Gmina nie przeznaczają lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na

zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U z 2020r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

§ 15

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Maciejewski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXII/259/2021
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 29 września 2021r.

Zgodnie z art. 21ust. 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 (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 uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 6 ustawy.

Projekt uchwały określa warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Kleszczewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Maciejewski