

Uchwała nr XV/116/2020
Rady Gminy Grodziec
z dnia 20 lutego 2020

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) Rada Gminy Grodziec uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec.

§ 2. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Grodziec;
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Grodziec;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 53);
- 5) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Grodziec;
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309);
- 7) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, najmu lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego;
- 8) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Grodziec.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. Zastosowanie obniżki czynszu jest uzasadnione w przypadku osób, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do warunków mieszkaniowych kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 20 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy bądź członka rodziny wspólnie z nim zamieszkującego, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 5. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności zawierane są z osobami, które spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2, oraz:

- 1) zostały pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, potwierdzoną założeniem Niebieskiej Karty lub prawomocnym orzeczeniem sądowym.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 6. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na bardziej odpowiednie z uwagi na powierzchnię oraz wysokość czynszu, a także gdy przemawiają za tym ważne względy zdrowotne.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Wnioski o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali należy składać na piśmie w Urzędzie.

2. Do wniosku należy dołączyć aktualne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną, a w szczególności:

- 1) zaświadczenie o dochodach wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
 - 3) oświadczenie dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mógłby służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
 - 4) kserokopię prawomocnego wyroku sądu w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego;
 - 5) inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany w podaniu.
3. Do wniosku o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali wnioskodawca dołącza oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych wymienionych we wniosku w celu realizacji wniosku.
4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia go wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin. W przypadku gdy wnioskodawca nie uzupełni wniosku w wyznaczonym dodatkowym terminie jego wniosek zostanie odrzucony.

§ 8. 1. Wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale są wprowadzane na "Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec na czas nieoznaczony" lub "Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec". Listy zawierają jedynie następujące informacje: imię i nazwisko wnioskodawcy oraz rok zakwalifikowania.

2. Listy, o których mowa w ust. 1, są jawne i udostępniane zainteresowanym w Urzędzie.

§ 9. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej oraz warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

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

§ 10. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu, jeżeli osoby te spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, i nie spełniające kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

Rozdział 8.

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

§ 11. Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny być przystosowane do rzeczywistych potrzeby najemcy, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności powinny:

- 1) być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy,
- 2) być wyposażone w uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych,
- 3) zapewniać dostęp do miski ustępowej i umywalki oraz natrysku.

Rozdział 9.
Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 12. Gmina nie wyznacza 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 oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 13. Wnioski o przydział mieszkania złożone przed wejściem niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie Uchwały nr XXIII/123/2001 Rady Gminy Grodziec z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodziec (Dz.Urz.Woj.Wielk. z 2002 r. Nr 2, poz. 91).

§ 14. Traci moc uchwała nr XXIII/123/2001 Rady Gminy Grodziec z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodziec (Dz.Urz.Woj.Wielk. z 2002 r. Nr 2, poz. 91).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Grodziec

Zenon Olejniczak

Uzasadnienie
do Uchwały nr XV/116/2020
Rady Gminy Grodziec
z dnia 20 lutego 2020

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zastępującą aktualnie obowiązującą uchwałę nr XXIII/123/2001 Rady Gminy Grodziec z dnia 12 grudnia 2001 r. w przedmiotowej sprawie. Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowana uchwała określa w szczególności:

1. Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych.
2. Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, a w tym m.in.:
 - wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,
 - pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu.
3. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych.
4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.
5. Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych w tym ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.
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.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziec.

Przewodniczący
Rady Gminy Grodziec

Zenon Olejniczak