

**U C H W A Ł A Nr XIX/172/2021
RADY GMINY ZAKRZEWO
z dnia 28 kwietnia 2021 r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zakrzewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i poz. 1378) w związku z 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 i z 2021 r. poz. 11),

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

§ 1. Załącznik do uchwały XVIII/159/2021 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zakrzewo (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2021 r., poz. 1651) otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzewo.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Ladeusz Lipowski
Ladeusz Lipowski

**UZASADNIENIE
do uchwały Nr XIX/172/2021
Rady Gminy Zakrzewo
z dnia 28 kwietnia 2021 r.**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zakrzewo.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 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 i z 2021 r. poz. 11), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, Rada Gminy uchwała 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.

Niniejsza uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy i określa 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;
- 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.

W związku z zawiadomieniem Wojewody Kujawsko – Pomorskiego o wszczęciu postępowania nadzorczego pismo z dnia 22 kwietnia 2021 r. znak: WNK.IV.4131.55.2021.MT w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XVIII/159/2021 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zakrzewo opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego z dnia 1 kwietnia 2021 r. pod pozycją 1651 zmieniono zapisy załącznika uchwały uwzględniające budzące wątpliwości organu nadzoru.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęcie uchwały uważa się za zasadne.

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

Lipowski
Łukasz Lipowski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZAKRZEWO

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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 2019 r. poz. 2133),
 - 2) **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Zakrzewo,
 - 3) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 i z 2021 r. poz. 11),
 - 4) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu składania wniosku,
 - 5) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę 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 i z 2021 r. poz. 11),
 - 6) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Zakrzewo.
3. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali na czas wykonywania stosunku pracy.
4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

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

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego lokali.

2. Najemcą lub podnajemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 200% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 150% najniższej emerytury.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 125% najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym 85% najniższej emerytury.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

§ 3.1. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 i 3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 i z 2021 r. poz. 11).

§ 4.1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 60% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 40% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

2. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3.

3. Obniżki czynszu udziela Wójt w drodze oświadczenia na wniosek osoby zainteresowanej. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Wójta.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust. 2 oraz:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;
- 3) które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 4) które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

§ 8. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinną i mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności, Wójt może w porozumieniu z Komisją Mieszkaniową zmienić kolejność zawarcia umowy, o której mowa w § 6 i 7.

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

- § 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.
2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.
3. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą najmującą lokal w innych zasobach.
4. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.
5. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku:
- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę);
 - 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
6. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkających z najemcą.

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

- § 10. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Zakrzewo.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
 - 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;

3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;

4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów wyznacza się wnioskodawcy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Komisja Mieszkaniowa
2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;

2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

3. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinni wchodzić:

1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;

2) przedstawiciel Urzędu Gminy zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;

3) dwóch radnych Rady Gminy Zakrzewo

4. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Komisji Mieszkaniowej, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału/odmowy przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu.

5. Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

6. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu, Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

7. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu, w którym się kończy lub w miesiącu następnym po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy oraz spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 3.

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

§ 12. 1. Osoby bliskie najemcy (wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), pozostałe w lokalu po jego śmierci, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o najem tego lokalu.

2. Osoby inne niż wskazane w ust. 1, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

3. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy o ile czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

4. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 i 3, może być podpisana wyłącznie za zgodą Wójta.

5. Osoby o których mowa w ust. 3, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych,

z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

- § 13. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.
3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy 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

- § 14. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 i poz. 2369) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 i z 2021 r. poz. 159) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zakrzewie.
2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2018 r. poz. 822) i rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

- § 15. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 5 osób.
2. Przy rozpatrywaniu przydziału lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należy brać pod uwagę dochody rodziny, które będą gwarantowały w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem tj. miesięczne dochody na jednego członka gospodarstwa domowego powinny być zbliżone do 100 % najniższej emerytury.

Rozdział 11.

Działania prowadzące do zapobiegania wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

§ 16. Osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, położonego w strefie rewitalizacji przysługiwać będzie obniżka czynszu o 10 %. Możliwość ta ma na celu zachęcenie najemcy do pozostania w obszarze rewitalizacji, co natomiast przyczyni się do wzrostu aktywności społecznej i przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


Tadeusz Lipowski