

**UCHWAŁA NR XXVIII/152/2021
RADY GMINY W JEZIORACH WIELKICH**

z dnia 9 lutego 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Jeziora Wielkie**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713 ze zm) 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 (j.t. Dz. U. z 2020r. poz. 611) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeziora Wielkie.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeziora Wielkie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jeziorach Wielkich.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr XXIV/139/2013 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 27 marca 2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie (Dz. Urz. Woj.Kuj.-Pom z 2013r, poz. 1534)

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Kamelski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.1 Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy.

2. Gmina Jeziora Wielkie wydziela lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020r.poz.611 z późn. zm.)

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dochodzie**- należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2019r., poz.2133 ze zm)
- 2) **najniższej emeryturze**- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, o której mowa w art. 85 ust.2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r.- o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2020r., poz.53 ze zm.)
- 3) **ustawie**- należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r., poz.611 ze zm)
- 4) **wynajmującym**- należy przez to rozumieć Gminę Jeziora Wielkie
- 5) **Komisji**- należy przez to rozumieć Komisję Społeczną Mieszkaniową
- 6) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020r.poz.426 ze zm)

§ 2. Gmina Jeziora Wielkie zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, natomiast umowy najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony.

§ 3. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie przysługuje członkom wspólnoty samorządowej gminy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 4. Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 5.1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 1) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 85 % w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w § 4 i 5, stosuje się przepisy art.3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2019r., poz. 2133 ze zm)

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę dochód gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku, o którym mowa w §12 ust.1, ustalony w sposób określony w ust. 1, podzielony przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez 3.

§ 7. Obniżki czynszu mogą być stosowane, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot wymienionych w § 5 ust.1

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 2) zamieszkują w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 3) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 4) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 5) w wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem gminy związanej z jej rozwojem przy wykonywaniu zadań własnych gminy.

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) opuszczającym placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zameldowania była Gmina Jeziora Wielkie.

§ 10. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będą zawarte umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 12, z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Jeziora Wielkie.

3. Do zadań Komisji należy:

- 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal
- 2) przedkładanie Wójtowi Gminy propozycji do projektu listy oczekujących,
- 3) kontrola prawidłowości umieszczania osób na liście,
- 4) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Jeziora Wielkie.

§ 11. 1. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 12 ust 2.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali

§ 12. 1. Wniosek o najem lokalu składa się na piśmie do Urzędu Gminy Jeziora Wielkie.

2. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku, zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 4

3. Listy osób uprawnionych przekazuje się do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.

5. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2. nie stanowi zobowiązania gminy Jeziora Wielkie do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

6. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy w Jeziorach Wielkich na okres minimum jednego miesiąca.

7. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Wójta Gminy Jeziora Wielkie w ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

8. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta Gminy Jeziora Wielkie po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

9. Listę zatwierdza Wójt Gminy Jeziora Wielkie

10. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Jeziora Wielkie może skreślić osobę z listy, o której mowa ust. 2, jeżeli:

- a) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
- b) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,

11. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 13. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu

§ 14. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Jeziora Wielkie.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 10.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy Jeziora Wielkie na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

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

§ 15. 1. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kc, jeżeli :

a) osoby te osiągają dochody określone w § 4

§ 16. Wynajmujący zawiera umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały w nim przez co najmniej okres 10 lat.

Rozdział 8.

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

§ 17. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku inwalidzkim, powinien:

a) położony być na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenie zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom,

b) posiadać drzwi bez progów,

c) posiadać zainstalowane uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych

3. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

4. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 5 członków.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Nowelizacja w/w ustawy uzasadnia podjęcie nowej uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Kamelski