

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERAKOWICE**

z dnia 29 czerwca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Sierakowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.)

Rada Gminy Sierakowice uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sierakowice w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXI/217/08 Rady Gminy Sierakowice z dnia 16 września 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sierakowice.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierakowice.

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

Załącznik nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 29 czerwca 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sierakowice

Rozdział 1.

Postanowienie ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Sierakowice wynajmuje się na warunkach określonych w niniejszej uchwale, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale- należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sierakowice;
- 4) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Sierakowice;
- 5) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sierakowice;
- 6) członkach wspólnoty samorządowej Gminy - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Sierakowice z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu;
- 7) lokalu- lokal według definicji określonej w ustawie;
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) rodzinie wielodzietnej- rodzina, która posiada co najmniej troje dzieci;
- 10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 11) Komisji - Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje członkom wspólnoty samorządowej w warunkach kwalifikujących do ich poprawy i osiągających następujące dochody:

- 1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o najem socjalny lokalu- średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym - 75 % najniższej emerytury,

2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony- średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem, który nie przekracza:

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

2. Wójt, na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu najemcy, którego średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
3. Obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, razem z osobą, która posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu przysługuje następującym osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zamieszkujących w lokalach:
 - a) nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
 - b) wymagających opróżnienia w związku z remontem budynku lub lokalu Gminy, koniecznością rozbioru lub następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku Gminy,
 - c) niedostosowanych do rzeczywistych, udokumentowanych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności lub udokumentowanego stanu zdrowia, jeżeli dostosowanie nie jest możliwe,
- 3) rodzinom wielodzietnym znajdującym się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 4) osobom samotnie wychowującym, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych,
- 5) które opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczą – wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w ww. placówce, pod warunkiem, że zamieszkiwali przed umieszczeniem ich w ww. placówce na terenie Gminy,
- 6) ofiarom przemocy w rodzinie,
- 7) zamieniających lokale w trybie art. 5,

- 8) osobom, którym wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do najmu socjalnego lokalu,
- 9) zajmujących tymczasowe pomieszczenia wynajęte im przez Gminę.

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

§ 5. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Wójta.

3. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

4. Nie dopuszcza się możliwości dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

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

§ 6. 1. Kontrolę społeczną oraz merytoryczną weryfikację wniosków o najem lokalu wykonuje Komisja powołana przez Wójta w drodze Zarządzenia.

2. Komisja składa się z trzech osób. Do jej zadań należy:

- a) kontrola warunków mieszkaniowych osób obiegających się o lokal mieszkalny,
- b) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków dotyczących przydziału.

3. Komisja działa we współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Sierakowicach.

4. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali:

1) wnioskodawca winien złożyć wniosek o najem oraz:

- a) deklarację o wysokości dochodów, o której mowa w art.21b ust. 2 ustawy,
- b) oświadczenie o stanie majątkowym, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy,
- c) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 ustawy,
- d) inne niezbędne dokumenty umożliwiające weryfikację sytuacji mieszkaniowej i bytowej wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem.

2) Wnioski weryfikowane są pod względem formalnym przez pracownika merytorycznego Urzędu; w przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie wymagane dokumenty, wnioskodawcy wyznacza się dodatkowy 14-dniowy termin na uzupełnienie, którego niedotrzymanie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3) Komisja zatwierdza wynik weryfikacji wniosku pod względem formalnym oraz przeprowadza ocenę merytoryczną wg kryteriów zawartych w § 2 ust. 1.

4) Wynik oceny merytorycznej przekazywany jest Wójtowi celem podjęcia decyzji.

5) Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do najmu lokalu podejmuje Wójt.

5. Podstawą najmu lokalu jest umowa najmu zawarta przez Wójta.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu, nie krótszym niż 3 miesiące od opuszczenia mieszkania przez najemcę lub śmierci najemcy.

2. Do dnia opróżnienia lokalu, osoby o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. W przypadku wskazania lokalu wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym ujęta jest osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, należy dążyć do zapewnienia oddzielnego pokoju dla tej osoby.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 winien być usytuowany na niskiej kondygnacji budynku.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy § 12

§ 9. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione lub celem prowadzenia zawodowej rodziny zastępczej lub całodobowej placówki opiekuńczo- wychowawczej typu rodzinnego.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 będą przekazywane do używania na pisemny wniosek podmiotów uprawnionych zaopiniowany przez Komisję i zaakceptowany przez Wójta.

Rozdział 10.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10. Wnioski osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane są zgodnie zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały jest określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sierakowice.

Podjęcie uchwały następuje w związku ze zmianami w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.), a w szczególności w art. 21 ust 3, który określa „zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.

W obowiązującej uchwale brak jest zapisów dotyczących warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasad przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Obecnie obowiązująca ustawa nakłada na gminę obowiązek określenia zasad zgodnych z zapisem art. 21 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.).

Przyjęcie uchwały będzie podstawą do zawierania umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sierakowice.