

Projekt

z dnia 9 grudnia 2020 r.

ADM.0006.65.2020

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 17 grudnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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) Rada Gminy Koczała uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koczała, które określa załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koczała

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koczała.

§ 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) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Koczała;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§ 3. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Koczała, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy.

2. Gmina Koczała, z zastrzeżeniem § 4, wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale osobom prowadzącym gospodarstwo domowe o niskich dochodach, a także na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale przeznaczone na najem socjalny.

3. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

§ 4. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Koczała wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, przeznaczone są dla lekarzy lub osób uprawiających specjalności, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne.

3. O wyborze najemcy zwolnionego lokalu, o którym mowa w ust. 1, decyduje wójt.

4. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy.

5. Niniejsze zasady nie dotyczą osób, którym zapewnienie warunków mieszkaniowych regulują odrębne przepisy.

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

§ 5. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, albo
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, albo
- 2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 i 2, przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

4. Wobec najemców lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy lub umową zlecenia, nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są wnioskodawcy, którzy:

- 1) zamieszkują 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;
- 2) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności;
- 3) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) spełniają warunki dochodowe;
- 2) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 3) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi;
- 4) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach;
- 5) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbioru, remontu lub modernizacji;
- 6) wywiązują się regularnie z obowiązku uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela;
- 7) wywiązują się z obowiązku utrzymywania we właściwym stanie technicznym dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Lokalem wynajmowanym jako lokal socjalny może być lokal spełniający wymogi określone w art. 22 ustawy.

3. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 2) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne.

4. Poza kolejnością Gmina Koczała zapewnia najem socjalny lokalu osobom, o których mowa w art. 14 ustawy.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony dwunastu miesięcy z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie mu lokalu socjalnego.

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. Nie ma możliwości dokonywania zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu wymaga zgody wójta.

3. Zamiana lokali może wystąpić dopiero po uregulowaniu zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela w odniesieniu do obu lokali podlegających zamianie.

4. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, gdy przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, a w szczególności, gdy:

- 1) najemca lub członek wspólnoty gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb;
- 2) najemca lokalu wystąpi o dokonanie zamiany na lokal o większej powierzchni użytkowej z powodów rodzinnych lub społecznych np. z powodu zwiększenia liczby osób w gospodarstwie domowym;
- 3) najemca wystąpi o dokonanie zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, gdyż nie jest w stanie uiszczać czynszu w dotychczasowej wysokości.

5. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

6. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy, nie przestrzega zasad regulaminu porządku domowego lub nie utrzymuje lokalu w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w siedzibie Urzędu Gminy Koczała.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) informację o stanie rodzinnym wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) informację o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 5) określenie posiadanych warunków lokalowych.

3. Wnioski przyjmowane są i wstępnie weryfikowane pod względem formalnym przez pracownika Urzędu Gminy Koczała prowadzącego sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie wymagane dokumenty, wnioskodawcy wyznacza się dodatkowy 7-dniowy termin na ich uzupełnienie, którego niedotrzymanie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Kontrolę społeczną oraz merytoryczną weryfikację wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wykonuje społeczna komisja do spraw mieszkaniowych powołana przez wójta.

5. Do zadań komisji należy:

- 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających o lokal mieszkalny,
- 2) opracowanie i przedkładanie wójtowi raz do roku projektu listy osób oczekujących na zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz projektu listy osób oczekujących na zawarcie umowy o najem socjalny,
- 3) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków dotyczących przydziału lokali.

6. Projekty list, o których mowa w ust. 5 pkt 2, przedstawione przez komisję, po wniesionych uwagach i zastrzeżeniach, zatwierdza wójt jako ostateczne.

7. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu podejmuje wójt.

8. Listy osób podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Koczała.

9. Wójt podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Gminy Koczała oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Koczała informację o dostępności lokalu, którego oddanie w najem jest planowane na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego wraz z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą wnioski o przydział lokalu.

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. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem, osoby, które pozostały w lokalu, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale.

2. Zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe pod warunkiem, że:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał w tym lokalu przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub przed jego śmiercią;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości, bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 4) nie zakłócał porządku domowego i utrzymywał lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
- 5) wnioskodawca spełnia warunki określone w § 5.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na skutek niespełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w wyznaczonym przez wynajmującego terminie.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 4 wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności (na podstawie orzeczenia zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności).

2. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność - odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, podejścia, podjazdy, poręcze.

Rozdział 9.

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

§ 12. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące 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.

Uzasadnienie

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koczała sporządzona została na podstawie 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). W uchwale określone zostały kryteria, jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego, a ponadto zasady i warunki najmu lokali, ich zamiany i zasady stosowania pierwszeństwa zawarcia umów najmu lokali i umów najmu socjalnego lokalu będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Koczała. Ustalono także zasady najmu lokali w przypadku śmierci dotychczasowego najemcy.