

Uchwała Nr XXX/262/2021
Rady Gminy Święciechowa
z dnia 25 marca 2021

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

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

Rozdział I
Postanowienia ogólne.

§1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Święciechowa obejmujące:

- 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§2. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611),
- 2) ustawie o dodatkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019r. poz.2133 ze zm.),
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu ubezpieczeń Społecznych na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019r. poz.2133 ze zm.),

- 5) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej, - należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53, ze zmianami),
- 6) urządzenie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Świąciechowie,
- 7) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Świąciechowa.

Rozdział II.

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

§ 3. 1. W okresie do 30 czerwca 2021 r. umowa najmu lokalu lub podnajmu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą pełnoletnią, zamieszkującą na terenie gminy Świąciechowa:

- 1) która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) której średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył :
 - a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. W okresie od 1 lipca 2021r. umowa najmu lokalu lub podnajmu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą pełnoletnią, zamieszkującą na terenie gminy Świąciechowa:

- 1) która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) której średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył w dniu złożenia wniosku:
 - a) 25% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 35% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4.1. W okresie do 30 czerwca 2021 r. umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą pełnoletnią, zamieszkującą na terenie gminy Świąciechowa:

- 1) która nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
- 2) której średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył :
 - a) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym ,
 - b) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. W okresie od 1 lipca 2021 r. umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą pełnoletnią, zamieszkującą na terenie gminy Świąciechowa:

- 1) która nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
- 2) której średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy

poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył w dniu złożenia wniosku:

- a) 17% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 22% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Osoba, która utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej oraz osoba, która jest uprawniona do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego nie musi spełniać kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2.

§ 5.1. W okresie do 30 czerwca 2021 r. o zastosowanie obniżki czynszu mogą ubiegać się najemcy lokalu mieszkalnego z zasobów gminy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. W okresie od 1 lipca 2021 r. o zastosowanie obniżki czynszu mogą ubiegać się najemcy lokalu mieszkalnego z zasobów gminy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, nie przekroczył

- a) 13% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 8% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1 nie stosuje się wobec najemców najmu socjalnego lokalu.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który:
 - a) posiada powierzchnię pokoi mniejszą niż 5m² na jednego mieszkańca,
 - b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
 - c) nie spełnia warunków dla pomieszczeń na stały pobyt ludzi według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego,
 - d) nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i powoduje utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością;
- 2) utratę lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, innego nieszczęśliwego wypadku.
- 3) usamodzielnienie w związku z opuszczeniem rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo wychowawczej.

Rozdział IV

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

§7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony ustala się uwzględniając następujące kryteria:

- 1) utrata tytułu prawnego do zajmowania lokalu w ramach najmu socjalnego wskutek nieprzedłużenia umowy najmu tego lokalu ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 4 i jednocześnie spełnienie kryteriów dochodowych określonych w § 3,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który decyzją odpowiedniego organu został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
- 3) utrata lokalu wskutek zdarzenia losowego w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) usamodzielnienie w związku z opuszczeniem rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo wychowawczej,
- 5) które zobowiązały się na własny koszt dokonać:
 - przebudowy pomieszczeń,
 - remontu zniszczonego lokalu.

§8.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu ustala się uwzględniając następujące kryteria:

- 1) uzyskanie prawa do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utrata lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej: katastrofy lub pożaru,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który decyzją odpowiedniego organu został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres co najmniej 1 roku. Umowa ulega przedłużeniu, jeżeli przed upływem roku najemca przedłoży dokumenty wskazujące, iż wysokość dochodów nie uległa zmianie lub że spełnione jest kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4.

Rozdział V

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 W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) na wniosek najemcy:
 - w celu zamiany na lokal o mniejszej powierzchni mieszkaniowej,
 - najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu,
 - z uwagi na jego niepełnosprawność ruchową potwierdzoną orzeczeniem lekarskim.
 - 2) z inicjatywy wynajmującego:
 - jeżeli zamiana jest konieczna z uwagi na rozbiórkę, remont lub zbycie lokalu,
 - najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu.
2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami może być dokonana za zgodą Wójta .

3.W wyniku zamiany w lokalach, na jedną osobę nie może przypadać mniej niż 5m² powierzchni w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

4.Warunkiem dokonania zamiany jest brak zaległości z tytułu czynszu i opłat dotyczących mieszkania oraz oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

Rozdział VI

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

§10.1. W celu poddania społecznej kontroli spraw dotyczących rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali Wójt powołuje Komisję mieszkaniową zwaną dalej Komisją w składzie:

- członek komisji Kultury, Oświaty, Zdrowia i Pomocy Społecznej Rady Gminy Świąciechowa,
- sołtys wsi, w której znajduje się lokal,
- pracownik socjalny,
- pracownik Urzędu Gminy.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieokreślony lub o najem socjalny lokalu, przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu składa wniosek.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć do wniosku:

a) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych oraz rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) ,

b) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3.W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Brak uzupełnienia w podanym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4.W przypadku zwolnienia się lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego, wyboru kandydata na lokatora dokonuje komisja mieszkaniowa spośród osób, których nazwiska umieszczone są w ewidencji oczekujących na mieszkanie .

5. W urzędzie prowadzi się wykaz wniosków osób, które złożyły wniosek o najem lokali na czas nieoznaczony oraz najem socjalny. Po upływie 5 lat od momentu złożenia wniosku (decyduje data wpływu do Urzędu) wnioskodawca zobowiązany jest zaktualizować wniosek. Jeżeli wnioskodawca w terminie 2 miesięcy od upływu terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie zaktualizuje wniosku, to jest nie przedłoży uzupełniającego wniosku o zawierającego aktualne dane, wpisany wniosek podlega wykreśleniu.

5.Gmina gospodaruje zasobem mieszkaniowym w sposób jawny.

6. Umowę najmu ze wskazaną przez komisję osobą zawiera Wójt.

7. W uzasadnionych przypadkach utraty lokalu w wyniku zdarzeń losowych w szczególności klęska żywiołowa, katastrofa, pożar lub stwierdzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego konieczności natychmiastowego opróżnienia budynku z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Wynajmujący może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu na czas oznaczony z osobą nie figurującą w ewidencji osób oczekujących.

Rozdział VII

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

§11. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Święciechowa ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, jeżeli pozostały w lokalu, który faktycznie zamieszkiwały, po opuszczeniu go przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 3.

§12. Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, można zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jeżeli:

1) zamieszkiwały z najemcą stale przez okres co najmniej 10 lat do chwili jego śmierci sprawując nad nim opiekę i w chwili śmierci najemcy nie miały tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

2) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 i nie mogą zamieszkać innym lokalem niż dotychczas używanym.

§13. W stosunku do osób, które nie wstąpiły w najem lub nie została zawarta przez wynajmującego umowa najmu w trybie określonym w § 11 i §12, a które dobrowolnie nie wyraziły woli zdania zajmowanego lokalu, wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział VIII

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

§14. W przypadku wynajęcia lokalu osobie niepełnosprawnej, lokal musi spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§15. W uchwale nie ustala się kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², gdyż gmina nie posiada w swoim zasobie takich lokali oraz nie planuje ich nabycia.

§16. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego złożone przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają realizacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§17.Traci moc uchwała Nr XXXV/286/2014 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 8 września 2014r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świąciechowa (Dz. Urz. Woj.Wlkp. z 2014, poz, 5045).

§18.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy

Edyta Borowczak