

**UCHWAŁA NR XXXIV/217/2021
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 26 maja 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęczyno

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz.713 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611)

Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/217/2021
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 26 maja 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęczyno

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Sulęczyno wynajmuje się na warunkach określonych w niniejszej uchwale i ustawie, 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) „Gminie” lub „Wynajmującym” - rozumie się przez to Gminę Sulęczyno,
- 4) „Wójcie” – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sulęczyno,
- 5) „lokalu” - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 4 ustawy,
- 6) „gospodarstwie domowym” - należy rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) „dochodzie” - należy rozumieć dochód, którego znaczenie zostało określone w art.3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) „deklaracji” – deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art.21b ust.2 ustawy,
- 9) „najniższej emeryturze” – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

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. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) kwoty 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lub podnajem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) kwoty 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) kwoty 75 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Postanowień § 2 ust.2 nie stosuje się do osób, które uzyskały na mocy wyroku sądu uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

4. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy, których miesięczny dochód nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy od następnego miesiąca, po pozytywnie rozpatrzonym wniosku. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt na wniosek najemcy lokalu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) zamieszkują 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 zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) mieszka i jest zameldowane na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy,
- 2) nie posiada zameldowania na pobyt stały lub czasowy, ale zamieszkuje nieprzerwanie na terenie Gminy nie mniej niż trzy lata,
- 3) nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 4) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 5) opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy,
- 6) posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobie, która spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) mieszka i jest zameldowane na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy,
- 2) nie posiada zameldowania na pobyt stały lub czasowy, ale zamieszkuje nieprzerwanie na terenie Gminy nie mniej niż trzy lata,
- 3) dysponują orzeczeniem sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu,
- 4) nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 5) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 6) opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy,
- 7) posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji.

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 mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Wójta.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

4. Najemca lokalu może otrzymać inny lokal, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest do realizacji zadań własnych gminy.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- 4) określenie typu lokalu, określenie okresu na jaki istnieje potrzeba najmu lokalu,
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokali, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 7. Wnioski o najem lokali składa się do Urzędu Gminy Sulęcyno.

§ 8. Społeczną kontrolę nad wynajmem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Wójt w formie zarządzenia.

1. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- a) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- b) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- c) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokali.

§ 9. Umowy najmu lokali zawiera Wójt, uwzględniając opinie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu lokalu, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 10 ostatnich lat i spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe oraz za media i nie posiadają zadłużeń z tego tytułu,
- 2) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,

- 4) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 uchwały,
- 5) były zgłoszone wynajmujące mu do naliczania opłat związanych z eksploatacją lokalu.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najemnie wstąpiły po jego śmierci i niespełniające warunków określonych w ust.1, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust.2 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia i opuszczenia.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik,
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych,
- 3) wyrównaniu poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych,
- 4) montażu poręczy, podejść lub podjazdów.

2. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

3. Wszelkie czynności adaptacyjne mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne możliwości i uwarunkowania, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokalu przeznaczonego do wynajmowania, o którym jest mowa w art.4 ust.2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczane mogą być osobom zagrożonym ubóstwem i wykluczeniem społecznym w szczególności osobom bezdomnym z niepełnosprawnościami, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanym na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulęczynie ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych i odpłatności w nich.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIV/217/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęczyno

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały nr XI/100/2008 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 26 marca 2008 roku i koniecznością dostosowania prawa miejscowego do zmian ustaw należy podjąć uchwałę ustalającą w.wym. zasady.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Kazimierz Gliniecki