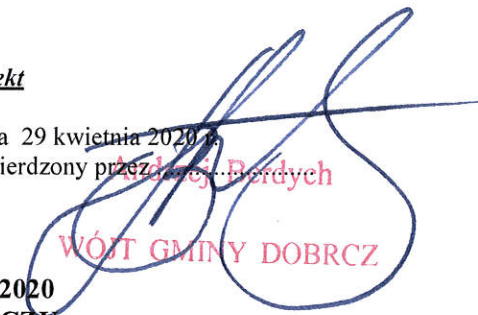


Projekt

z dnia 29 kwietnia 2020 r.

Zatwierdzony przez  Wójt Gminy Dobrcz

**UCHWAŁA NR XIX/...../2020
RADY GMINY W DOBR CZU**

z dnia 7 maja 2020 r.

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

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) 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 Dobrcz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrcz, w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrcz.

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

RADCA PRAWNY

 Michał Lipiński

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrcz

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrcz.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Dobrcz, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrcz mogą być wynajmowane mieszkańcom gminy Dobrcz, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w ustawie.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 110% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

3. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 75% najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 50% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

§ 3. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszego rozdziału, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 2

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust. 2 oraz:

- 1) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej;
- 2) osoby, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat;
- 3) osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 4) osoby, które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu; 5) osoby, które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie gminy Dobrcz lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) spełniają warunki dochodowe;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 3) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
- 5) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 6) ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

2. Do wynajmu socjalnego mogą być również zakwalifikowane:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osoby nieposiadające mieszkań pod warunkiem, że mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.

3. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

§ 8. 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

§ 9. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy można być dokonana zmiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w Urzędzie Gminy w Dobrczu.

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) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.

4. Wnioski rozpatrywane i opiniowane są przez Komisję powołaną przez Wójta Gminy Dobrcz.

5. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Dobrcz, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała po śmierci najemcy, jeżeli łącznie spełnia warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu;
- 2) jest osobą pełnoletnią i przez okres co najmniej 5 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wystąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

3. Osoby, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej.

3. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 10 osób.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Właściwa gospodarka mieszkaniowa służy zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty i należy do zadań własnych gminy, a uchwalenie zasad wynajmowania lokali z zasobu gminnego jest ustawowym obowiązkiem, dotyczącym właściwego gospodarowania mieszkaniami, wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt.2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W art. 21 ust. 3 przedmiotowej ustawy ustawodawca określił otwarty katalog spraw, które winny zostać określone w zasadach wynajmowania lokali.