

UCHWAŁA NR XX/185/2021
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXX/257//2018 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018, poz. 3298 z późn. zm.).

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Stare Bogaczowice

Aneta Rajca

Załącznik do Uchwały nr XX/185/2021
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia ..23.kwietnia2021 r.

Ogólne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Gmina Stare Bogaczowice, zwana dalej „gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w ustawie 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.) oraz niniejszej uchwale.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.
3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.
4. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
 - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.),
 - 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 2.

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

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których dochód miesięczny nie może przekraczać 110 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 160 % najniższej emerytury dla gospodarstw

- jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód miesięczny nie może przekraczać 75 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
 3. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.
 4. Gmina, co 3,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.
 5. W przypadku podpisania aneksu dotyczącego zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu, do umów najmu zawartych przed dniem 21 kwietnia 2019 roku nie stosuje się zapisów ust. 4. niniejszego rozdziału.
 6. Na wniosek najemcy, wynajmujący może zastosować obniżki czynszu najmu. Zastosowanie obniżki czynszu uzasadnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, w którym dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 60 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 40 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.
 7. Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określa uchwała Rady Gminy Stare Bogaczowice w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2021 – 2025.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub 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 na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
 - 3) zamieszkują w lokalach o nadmiernym zagęszczeniu, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) zamieszkują w lokalach niedostosowanych do potrzeb zdrowotnych najemcy potwierdzonych orzeczeniem lekarskim o niepełnosprawności,
 - 5) posiadają wysokość dochodów określonych w uchwale i zamieszkują na terenie gminy co najmniej 5 lat,
 - 6) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności jeżeli przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie gminy i są pozbawione możliwości zamieszkiwania w swoich rodzinnych domach,
 - 7) są bezdomne, a poprzednio co najmniej 5 lat zamieszkiwały w gminie,
 - 8) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
 - 9) posiadają prawomocne orzeczenie sądu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
 - 10) po upływie terminu umowy najmu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 ust.2 i nie przekraczają dochodu określonego w rozdziale 2 ust. 1.
2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 7, 9 nie stosuje się kryterium dochodowego.

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 innym zasobach

1. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.
2. Jeśli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagana jest zgoda Wójta na dokonanie zamiany.
3. Jeśli zamiana dokonywana jest pomiędzy najemcą lokalu mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcą lokalu w innym zasobach, warunkiem dokonania zamiany jest uzyskanie pisemnej zgody właściciela lokalu niewchodzącego w skład zasobu.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy Stare Bogaczowice może być dokonywana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.
5. Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków najmu,

- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię (powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka rodziny jest mniejsza niż 5 m²),
- 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni (powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka rodziny nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w gospodarstwie jednoosobowym mniejsza niż 10 m²),
- 4) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 5) względy zdrowotne uzasadniają konieczność zamieszkania w innym lokalu.
6. Osoby ubiegające się o zamianę lokali powinny spełniać kryteria dochodowe przewidziane w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
7. Koszty związane z dokonaniem zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych ponoszą najemcy.
8. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkania dokonują najemcy na podstawie spisanego protokołu z zamiany mieszkań.
9. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
10. Dopuszcza się możliwość wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokalu w przypadku nieuregulowanych zaległości za czynsz i innych opłat za użytkowanie lokalu jeśli najemca realizuje warunki porozumienia lub ugody i uiszcza wynikające z nich zobowiązania.
11. Nie podlegają zamianie lokale wynajmowanie w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowe, chyba że zamiana następuje pomiędzy dwoma lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego lub dwoma pomieszczeniami tymczasowymi.

Rozdział 6.

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

1. Najem lokalu, którego najem zawierany jest na czas nieoznaczony, bądź najmu socjalnego.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
 - 3) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
 - 4) dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku (w tym deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie majątkowe członków gospodarstwa domowego),
 - 5) określenie obecnych warunków lokalowych,

- 6) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.
3. Wnioski o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy składa się w trybie ciągłym w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice.
4. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku i informowania o zmianach mających wpływ na jego realizację, w szczególności o zmianie adresu do korespondencji.
5. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentów podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika Referatu Inwestycji, Ochrony Środowiska i Gospodarki Mieniem. Złożenie niekompletnego wniosku uprawnia Wójta do jednorazowego wezwania wnioskodawcy do jego uzupełnienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.
6. Wnioskodawcy zostaną powiadomieni pisemnie o wynikach wstępnej weryfikacji.
7. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących kryteriów wymienionych w niniejszej uchwale, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.
8. Osoby spełniające kryteria przewidziane w uchwale umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
9. Lista aktualizowana jest co najmniej raz w roku.
10. Wójt może wezwać osoby umieszczone na liście osób oczekujących do aktualizacji wniosków ze wskazaniem terminu jej dokonania.
11. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania, traktowany będzie jako rezygnacja z ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, skutkująca skreśleniem z listy osób oczekujących.
12. Jeśli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy.
13. Utrata uprawnień wnioskodawcy do zawarcia umowy na lokal mieszkalny, skutkująca skreśleniem z listy oczekujących następuje również w przypadku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (m.in. posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu).
14. O skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca poinformowany jest pisemnie.
15. Do rozpatrzenia i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, bądź najmu socjalnego upoważniony jest Wójt, w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
16. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.
17. Komisja składa się z minimum czterech osób, powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy Stare Bogaczowice, pracownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Starych Bogaczowicach, pracowników Urzędu Gminy Stare Bogaczowice.
18. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) opiniowanie wniosków o wynajem lokalu,
 - 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

19. Wyniki pracy Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Wójt i podejmuje decyzje o przydziale, która podawana jest publicznej wiadomości w formie wykazu.
20. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu zostaje skreślona z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.
21. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość wynajmu lokalu mieszkalnego wymagającego remontu osobie, która zadeklaruje chęć wykonania remontu na własny koszt.
22. Osoba ta musi mieć aktualny wniosek o przydział lokalu oraz spełniać kryteria dochodowe przewidziane w niniejszej uchwale.

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

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeśli łącznie spełniają warunki:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 2) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
 - 3) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowany lokal oraz spłacą zadłużenie, w przypadku gdy takie występuje. Warunek ten uważa się za spełniony, jeśli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia,
 - 4) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat.
2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami, które pozostały w lokalu i spełniają warunki określone w ust. 1 pkt. 1-3 oraz wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej 5 lat.
4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.
5. Osoby, o których mowa w ust. 4 mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając wniosek według postanowień niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

1. Warunki, które powinien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodne wykonywanie wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i kuchni.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1 powinny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz.1065 z późn zm.).
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym będą dostosowane pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, po wcześniejszym uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Zasady przyznawania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

1. Gmina może przeznaczyć 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

1. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice został sporządzony na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn.zm.).

W projekcie uchwały określone zostały kryteria, jakie musi spełniać osoba ubiegająca się najem lokalu mieszkalnego oraz najem socjalny lokalu. Określono ponadto zasady i warunki najmu lokali, ich zamiany, wynajmu lokali w przypadku śmierci dotychczasowego najemcy, czy też zasady stosowania pierwszeństwa zawarcia umów najmu lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Stare Bogaczowice.

Ustalona również warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przyznawania lokali na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. u. z 2020 poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. u. z 2020 poz. 821 z późn. zm.).

Projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 ustawy o.p.l., które uwzględniono w dotychczas obowiązującej uchwale Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 poz. 3298 ze zm.) oraz wprowadzono dodatkowe uregulowania, w tym wynikające ze zmiany przepisów ww. ustawy, dostosowując jej ustalenia do aktualnych potrzeb w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.