PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY SULIKÓW
DRUK NR ..... 6 .....

Sporządził: dr Ryszard Pietras radca prawny
17.02.2021 Jsko
(data i podpis) (data i podpis)

Zatwierdzam:
(data i podpis)

Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY SULIKÓW

z dnia ..... 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b 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 ze zm.) Rada Gminy Sulików uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

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

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);

2) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę;

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.);

4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 53 ze zm.).

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulików mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony z możliwością przedłużenia, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 2.
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

§ 4. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 5. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 6. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m^2 w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkiwanie 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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 4 niniejszej uchwały i jednocześnie:

1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy;

2) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;

3) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Sulików.

2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały i jednocześnie:

1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy;

2) nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;

3) są osobami bezdomnymi.

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. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku, gdy:

1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;

2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie;

3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu;

4) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku użyteczności publicznej, zaś korzystanie z tego lokalu:

   a) wpływa negatywnie na funkcjonowanie instytucji znajdującej się w budynku użyteczności publicznej, lub

   b) utrudnia realizację zadań przez instytucję znajdującą się w budynku użyteczności publicznej.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku:

1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela;

2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5 m^2, a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m^2.

3. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.

4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

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. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Sulików.

3. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Gminy Sulików wniosek o przydział lokalu.

4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:

1) dokonuje oceny warunków socjalno - mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz dokonuje wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, o ile jest to możliwe;

2) ustala osoby spełniające warunki zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;

3) przekazuje Wójtowi Gminy Sulików do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;

4) proponuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych;

5) proponuje skreślenia z listy osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

5. Projekt listy przydziału lokali mieszkalnych sporządza i podpisuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

6. Ostatecznej akceptacji projektu listy przydziału mieszkań dokonuje Wójt Gminy Sulików.

7. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich w danym roku, gdyż uzależnione jest to od ilości uzyskanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.

8. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków w przypadku zmiany sytuacji finansowej osób, rodzin z listy uprawnionych do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu na listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony i odwrotnie po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

10. Osoby opuszczające Domy Dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu umieszczane są na listach, zgodnie z datą złożenia wniosku.

11. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

12. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku i skreśleniem z wykazu.

13. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

14. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

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

§ 11. 1. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełnią równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

1) są pełnoletnie;

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;

3) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;

4) utrzymują mieszkanie w należytym stanie;

5) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokali, o których mowa w ust. 1 osoby te powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia jego przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.
Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2

§ 12. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m2 mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych.

Rozdział 9.
Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 13. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokali wskazanych dla osób niepełnosprawnych powinny uwzględniać ich rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 10.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane na mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.).

2. Mieszkania chronione powinny zapewnić osobom tam przebywającym warunki do samodzielnego funkcjonowania w środowisku i integracji ze społecznością lokalną.

3. Dysponentem lokalu chronionego pozostaje jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie nieodpłatnej umowy użyczenia, zawartej na czas nieoznaczony.

4. Dysponent lokalu ponosi opłaty za administrowanie nieruchomością oraz inne opłaty za używanie lokalu i opłaty niezależne od właściciela, a także opłaty z tytułu zawartych umów z dostawcami mediów lub dostawcami usług.

Rozdział 11.
Postanowienia końcowe

§ 15. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego.

§ 16. Traci moc uchwała nr XXII/187/16 Rady Gminy Sulików z dnia 31 października 2016r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulików.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulików.

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

Uzasadnienie

Obowiązująca dotychczas uchwała nr XXII/187/16 Rady Gminy Sulików w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulików podjęta została dnia 31 października 2016 r. Głównym powodem podjęcia nowej uchwały jest konieczność jej dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, wprowadzonych m.in. nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 756), która weszła w życie po dniu 21 kwietnia 2019 r. wprowadzając szereg istotnych zmian w zakresie m.in. zawierania umów najmu lokali, jak i warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 poz. 756 ze zm.) uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej, podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019r. zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest zasadne.