

Projekt

z dnia 10 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czerwonak oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Czerwonak.

§ 2. Uchwała określa:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie 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;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 3. Ilekróć 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;
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

- 6) wykazie - należy przez to rozumieć zbiór osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Czerwonak;
- 7) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi;
- 8) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Czerwonak;
- 9) Gminie - należy przez to rozumieć gminę Czerwonak.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy winien przekraczać 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych, jednocześnie dochód nie może przekraczać 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 150% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) w przypadku umów najmu socjalnego lokalu średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy nie może przekraczać 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają deklarację o uzyskiwanych dochodach przez członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym.

3. Przepis ust. 1 nie dotyczy objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany.

§ 5. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszów określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- 1) 100 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje wnioskodawcy nieposiadającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniającemu przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) mającemu trudną sytuację rodzinną, potwierdzoną dokumentacją odpowiednich instytucji;
- 2) będącemu osobą niepełnosprawną lub zamieszkującemu z osobą niepełnosprawną lub wymagającą opieki;
- 3) zamieszkującemu w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) zamieszkującemu w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny nie przekracza 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekracza 10m².

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w szczególności osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonym do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi albo do zbycia;
- 2) utraciły dotychczas zajmowane lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;

- 3) zamieszkują w budynkach lub lokalach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 4) osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózku, osobom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku;
- 5) samotnym matkom z małoletnimi dziećmi;
- 6) osobom lub małżeństwom samotnym w podeszłym wieku (emerytalnym);
- 7) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczą – wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była gmina Czerwonak, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia.

2. Umowy najmu socjalnego lokali przeznaczone są w pierwszej kolejności dla osób, które osiągają dochody, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 oraz spełniają chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła;
- 2) są bezdomne, w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej;
- 3) nie mają stałego źródła dochodu;
- 4) które znajdują się w niedostatku.

3. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno – mieszkaniową wnioskodawcy, bądź szczególne okoliczności sprawy, Wójt może przyznać lokal mieszkalny pomimo niezastnienia przesłanki, o której mowa w ust. 1 i 2, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 8. Na zasadach określonych w ustawie gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych w wielkości wynikającej z aktualnych potrzeb. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego są wynajmowane na okres od 1 do 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na okres następny.

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. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Lokale mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wójta poprzedzonej opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej, jeżeli zamiana wpłynie na poprawę racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

4. Wójt może odmówić zgody na dokonanie zamiany lokali w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty i zamiana dokonuje się z lokalu większego na lokal mniejszy;
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

§ 10. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Wójta. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni, niższym czynszu, niższym standardzie;

- 2) najemców lokali przeznaczonych do zbycia, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

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

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy powinny złożyć wniosek na obowiązującym druku, do którego należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym wg. wzorów, o których mowa w ustawie oraz inne dokumenty, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu. Kompletny wniosek należy dostarczyć do siedziby Urzędu Gminy.

2. Załatwienie spraw zamiany lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwonak rozpoczyna się od złożenia do Wójta Gminy Czerwonak wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego na obowiązującym druku, wraz z innymi dokumentami, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu, przy czym przez zamianę lokalu rozumie się dokonanie przydziału dla wszystkich osób zamieszkujących w dotychczas zajmowanym lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Każda osoba może figurować tylko w jednym wniosku o przydział bądź zamianę lokalu.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji wszelkich danych zawartych we wniosku w przypadku ich zmiany.

5. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie, nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 12. 1. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy.

2. Umowa najmu może zostać zawarta wyłącznie z osobą umieszczoną w wykazie osób uprawnionych do wynajmu lokalu, która na dzień podpisania umowy nadal spełnia warunki zawarcia umowy, określone w uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.

§ 13. Wydział merytoryczny każdego roku wzywa wszystkich wnioskodawców do zaktualizowania danych zawartych we wnioskach o przydział lokalu z zasobów stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie będzie skutkowało skreśleniem z wykazu.

§ 14. 1. W celu zapewnienia społecznej kontroli w przedmiocie przyznawania lokali, najmu socjalnego lokali oraz zamiennych Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, w której skład wchodzi:

- 1) trzech radnych Gminy Czerwonak;
- 2) jeden pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 3) pracownik Czerwonackiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego;
- 4) przedstawiciel Wójta.

2. Złożone wnioski podlegają weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która jest organem opiniodawczym oraz kontroli społecznej w sprawach rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak.

3. Zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Wójt.

§ 15. 1. Upoważnia się Wójta do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, likwidujące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

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

§ 16. 1. Wójt może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są współmałżonkiem najemcy, nie będącym najemcom, jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą zamieszkiwać w nowym lokalu najemcy z uwagi na to, że doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia;

§ 17. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 18. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Wójta.

2. Wójt wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, może być zawarta z innymi osobami niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym powinien być położony na parterze i dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

2. Proponowany lokal powinien posiadać w szczególności warunki do zamiany wanny na brodzik, poszerzenia otworów drzwiowych, a także w miarę możliwości wyrównanie poziomu posadzek.

3. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami.

Rozdział 9.

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

§ 20. 1. Uwzględnia się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań z zakresu ustawy o pomocy społecznej, w szczególności na prowadzenie mieszkań chronionych.

2. Mieszkania chronione znajdujące się na terenie Gminy Czerwonak są prowadzone przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Czerwonaku.

3. Mieszkania chronione przeznacza się dla osób i rodzin, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w życiu codziennym, ale nie potrzebują całonocnych usług opiekuńczych.

4. Pobyty w mieszkaniu chronionym przyznaje się na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Czerwonaku, w trybie i na warunkach określonych w ustawie o pomocy społecznej.

§ 21. 1. Gmina przeznacza również lokale mieszkalne w celu realizacji przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zadań wynikających z ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Podstawą przydziału lokalu mieszkalnego jest umotywowany wniosek Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, poprzedzony wywiadem środowiskowym i uzasadniony sytuacją rodzinną lub życiową przyszłego najemcy.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 23. Traci moc uchwała Nr 327/XXXVIII/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czerwonak. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak wypełnia wszystkie dyspozycje art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 powołanej wyżej ustawy, a w szczególności określa:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie 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 lokalu socjalnego,
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 o najem lokali socjalnych 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;
8. zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art 4 ust. 2b.

Ponadto wprowadza dodatkowe uregulowania, dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.