

**UCHWAŁA NR XXVII/233/2021
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020, 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 (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 611 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Skokach
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Skoki
- 3) burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Skoki
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury, określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 6) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć powołaną przez Burmistrza komisję składającą się z pracowników urzędu, pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przewodniczących komisji Rady Miejskiej Gminy Skoki
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym
- b) 130 % kwoty najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód, nie przekracza:

- a) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym
- b) 100 % kwoty najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu wynosi:

- a) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 80% kwoty najniższej emerytury;
- b) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - 60 % kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

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

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi
- b) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa jednoosobowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi
- c) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do jego rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) utraciły lokal mieszkalny z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych
- b) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie decyzji właściwego organu
- c) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na orzeczoną niepełnosprawność
- d) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego

§ 8. 1. Dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest możliwe po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany
- b) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie
- c) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania
- d) uzyskanie pisemnej zgody właścicieli i najemców lokali, mających być przedmiotem zamiany

§ 9. O zamianę lokali może ubiegać się:

- a) najemca, który ze względów zdrowotnych, rodzinnych lub ekonomicznych ma trudności w regulowaniu swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu
- b) najemca, który ma utrudniony dostęp do lokalu z powodów zdrowotnych, potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim
- c) najemca, który zajmuje lokal, w którym na jednego członka rodziny przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi
- d) najemca, który zajmuje lokal, w którym na jednego członka rodziny przypada powierzchnia większa niż 20 m² powierzchni łącznej pokoi

§ 10. 1. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem na czas nieoznaczony następuje w trybie naboru wniosków po ogłoszeniu przez Burmistrza informacji o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 zawiera między innymi dane dotyczące położenia lokalu, jego powierzchni i stanu technicznego, wskazuje termin i miejsce przyjmowania wniosków oraz określa, co powinien zawierać wniosek o najem lokalu. Ogłoszenie podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni, poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

3. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji przez Burmistrza pod względem formalnym oraz w zakresie spełnienia kryterium dochodowego i warunków zamieszkiwania.

4. Po wstępnej weryfikacji Burmistrz przekazuje wszystkie złożone wnioski Komisji Mieszkaniowej.

5. Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny warunków socjalno - mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem, którzy spełniają warunki formalne do ubiegania się o lokal poprzez przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy.

6. W przypadku, gdy o najem ubiegają się osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki socjalno-mieszkaniowe podlegają ocenie zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

7. Uniemożliwienie lub brak zgody na przeprowadzenie oceny warunków socjalno - mieszkaniowych w miejscu zamieszkiwania wnioskodawców oznacza niespełnienie warunków do ubiegania się o najem lokalu.

8. Komisja Mieszkaniowa wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali osobę, która z uwagi na warunki mieszkaniowe oraz zasady określone w uchwale, powinna otrzymać lokal mieszkalny.

9. Opinię Komisja odnotowuje w protokole posiedzenia Komisji, wskazując osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu.

10. Po zakończeniu procedury Burmistrz zawiera umowę najmu z osobą wskazaną przez Komisję.

§ 11. Oddanie lokalu w najem socjalny następuje na wniosek według trybu określonego w § 10 ust. 3-10, z wyłączeniem najmu socjalnego wynikającego z orzeczenia sądu.

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ten lokal, jeżeli spełnią łącznie następujące warunki:

- a) są pełnoletnie i zamieszkiwały z najemcą w lokalu, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe
- b) nie zalegają ze spłatą zobowiązań za korzystanie z lokalu
- c) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale

2. Osoby, o których mowa w ustępie 1 zobowiązane są złożyć wniosek o najem wraz z wymaganymi załącznikami, w terminie miesiąca od powzięcia informacji o opuszczeniu lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

3. Osoby, które nie spełniają warunków do zawarcia umowy najmu o których mowa w ust. 1 zobowiązane są opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od doręczenia wezwania do opuszczenia lokalu.

§ 13. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w terminie określonym w uchwale, Gmina Skoki wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania.

§ 14. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające ze stopnia niepełnosprawności, w tym w szczególności:

- 1) dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, wskazany lokal powinien być położony na parterze budynku, posiadać łazienkę w lokalu i centralne ogrzewanie
- 2) dla osoby głuchoniemej, niesłyszącej lub niedosłyszącej wskazany lokal powinien być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych
- 3) dla osoby niewidomej, osoby słabowidzącej, osoby z zaburzeniami postrzegania kolorów, osoby ze zmniejszoną wrażliwością na kontrast i zmienne warunki oświetlenia, z problemami w odbiorze przestrzeni (odległości, głębokości i wysokości) oraz z ograniczonym polem widzenia, wskazany lokal powinien posiadać kontrasty kolorystyczne, odpowiednie oświetlenie

oraz faktury kierunkowe i ostrzegawcze, dostosowane do rzeczywistych potrzeb wynikających ze stopnia i rodzaju niepełnosprawności.

§ 15. 1. Ewentualne niezbędne prace przystosowujące lokal do potrzeb najemcy, u którego niepełnosprawność wystąpiła w późniejszym czasie, będą przeprowadzone na wniosek najemcy w terminie 3 miesięcy od daty złożenia wniosku przez najemcę.

2. W przypadku braku możliwości dostosowania lokalu do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, Gmina Skoki zaproponuje inny lokal spełniający warunki o których mowa w § 14 uchwały, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez najemcę.

§ 16. Gmina nie przeznaczają lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

§ 17. Osoby, z którymi rozwiązane zostały umowy najmu lokalu z uwagi na zaległości czynszowe, mogą ponownie wstąpić w stosunek najmu pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia przed wszczęciem postępowania sądowego.

§ 18. Traci moc uchwała nr XXXVIII/293/2018 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 22 lutego 2018 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Z dniem 20 kwietnia 2019 roku weszła w życie zmiana w/w ustawy, uchwalona ustawą 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.

Na podstawie art. 17 ustawy zmieniającej, uchwały o których mowa w art. 21, w tym uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zachowują ważność nie dłużej niż 24 miesiące tj. do 20 kwietnia 2021 roku. Zachodzi zatem konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego.

Zmiana przepisów ustawy obejmuje między innymi:

- rezygnację ze stosowania w przepisach pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”. O tym, czy lokal jest oddawany w najem na czas nieoznaczony, czy też w najem socjalny decyduje Burmistrz w zależności od aktualnych potrzeb.

- konieczność zapisania w uchwale warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

- określenia zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Celem wprowadzenie przepisu jest stworzenie możliwości przekazywania lokali na mieszkania chronione oraz mieszkania wspomagane.

Mając na uwadze wszystkie zapisy art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy, w uchwale określono:

- 1) 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;

- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nie oznaczony 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 którym 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 wspomnianej ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.