



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia wtorek, 18 lipca 2023 r.

Poz. 3596

UCHWAŁA NR LVI/458/2023 RADY GMINY CZUDEK

z dnia 28 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) 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 2023 r., poz. 725) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czudec” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czudec.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Szela

Załącznik do uchwały Nr LVI/458/2023

Rady Gminy Czudec

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czudec

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne, zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego i lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony.

§ 2. 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) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Czudec;
- 4) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które zamieszkują na terenie Gminy Czudec (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), z zamiarem pobytu, który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt w granicach administracyjnych Gminy Czudec lub zatrudnieniem w granicach administracyjnych Gminy Czudec,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (DZ. U. z 2023 r. poz. 390),
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) przegęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;
- 8) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Czudec;
- 9) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czudec;
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 11) opłatach – należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ustawie.

§ 3. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Czudec;
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe;

2. Powyższe nie obowiązuje w przypadku sądowego nakazu zapewnienia przez Gminę Czudec lokalu socjalnego w związku z przeprowadzonym postępowaniem eksmisyjnym na mocy prawomocnego wyroku sądowego.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem lub podnajem na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, nie przekracza dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy nie przekracza kwoty 60 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 80 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

3. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, o którym mowa w punkcie 1 i 2 ustala się na dzień składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 5. 1. Obniżka czynszu przysługuje najemcom lokali, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka rodziny z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku nie przekracza kwoty 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 70 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

2. Obniżkę czynszu przyznaje się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. Utrzymywanie się trudnej sytuacji materialnej przez okres dłuższy jest podstawą do zastosowania obniżki czynszu na okres kolejnych 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w którym następuje przegęszczenie,
- 2) którego stan techniczny zagraża zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców,
- 3) który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 4) niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem przepisu art. 14 ust. 1 ustawy, przysługuje:

- 1) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego,
- 2) osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100),
- 3) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 4) osobom, które zamieszkują lokale, których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia, jeżeli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia,
- 5) osobom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

- 6) osobom zamieszkującym w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności wymagających opróżnienia lokalu,
- 7) rodzinom wielodzietnym,
- 8) osobom dotkniętym przemocą domową.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas nieoznaczony.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony, wynikający z treści umowy.

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

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana wyłącznie za zgodą Wójta na pisemny wniosek najemców.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w mieszkaniowy zasób Gminy.

3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali powinny spełniać kryteria dochodowe wskazane w §4.

4. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą w całości najemcy.

5. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

§ 9. 1. Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części bądź na oddanie lokalu przez najemcę w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal

z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia.

3. Oddanie w podnajem lokalu w całości lub części, bądź oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim może nastąpić na wniosek najemcy.

4. Gmina może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas oznaczony, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbioru,
- 2) lokal obciążony jest zaległościami z tytułu opłat,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie.

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 wynajęcie lokalu mieszkalnego składa pisemny wniosek o przydział lokalu mieszkalnego do Wójta Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania,

- 3) informacje o osobach uprawnionych do zamieszkania (stopień pokrewieństwa),
- 4) opis aktualnych warunków zamieszkania.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej,
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

§ 11. Wnioskodawca może dołączyć do wniosku dokumentację potwierdzającą stan zdrowia, niepełnosprawność lub zły stan techniczny zajmowanego lokalu.

§ 12. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

§ 13. Decyzję o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokalu podejmuje Wójt.

§ 14. 1. Najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego może zostać osoba, która nabyła prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. W przypadku realizowania wyroku z powództwa podmiotów innych niż Gmina, o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku z uwzględnieniem ust. 3.

3. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Gminy

z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany, przez osobę objętą wyrokiem, lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy, istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na mocy art. 691 Kodeksu Cywilnego, zobowiązane są do jego opróżnienia, opuszczenia i wydania Gminie najpóźniej do 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub od daty śmierci najemcy.

2. Do czasu opróżnienia i opuszczenia lokalu, osoby w nim pozostające zobowiązane są do opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu opróżnienia lokalu, Gmina wytoczy wobec tych osób powództwo o opróżnienie lokalu.

§ 16. Gmina może podpisać umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy, na ich wniosek złożony do 3 miesięcy po opuszczeniu lokalu lub śmierci najemcy oraz gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą do czasu opuszczenia lokalu lub jego śmierci przez okres co najmniej 7 lat,
 - 2) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 3) dochód za okres 3 ostatnich miesięcy, nie przekracza kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 4) lokal utrzymywany jest w należyтым stanie technicznym a osoby w nim mieszkające nie wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - 5) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego,
- a wnioskodawcy opłacają regularnie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 17. 1. Dopuszcza się podpisanie umowy najmu z osobami, które pozostały w zadłużonym lokalu opuszczonym przez najemcę lub po jego śmierci, w sytuacji gdy wnioskodawcy zadeklarują spłatę zaległości z odsetkami w terminie do 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu lub śmierci najemcy i spłacą je w terminie oraz spełniają warunki określone w § 16 pkt od 1 do 4.

2. Umowa najmu z tymi osobami zostanie podpisana po spłacie zadłużenia.

Rozdział 5.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych

§ 18. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku, umożliwiającego łatwy dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym,
- 2) infrastruktury takiej jak windy, podjazdy, itp.,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego, w tym w zapewnienie odpowiedniej powierzchni pomieszczeń i szerokości korytarzy oraz dostosowanie pomieszczeń sanitarnych do rzeczywistych potrzeb osoby niepełnosprawnej.

2. Zawieranie umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami uprawnionymi następuje w miarę posiadania przez Gminę Czudec odpowiednich wolnych lokali, pod uwagę bierze się przystosowanie lokalu do potrzeb uprawnionego.

3. Lokal niespełniający indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycje takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 19. Wójt Gminy, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej działającej na rzecz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 3) prowadzenie mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych).

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) nałożyła obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Uchwała o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia. Uchwała ta tworzona jest w oparciu o dane znajdujące się w Urzędzie Gminy w Czudcu oraz gminnych jednostkach organizacyjnych.

Niniejsza uchwała określa obligatoryjne przesłanki, które musi spełniać osoba ubiegająca się o najem lokalu z zasobu gminy, tryb rozpatrzenia wniosku oraz zasady pierwszeństwa w przydziale lokalu. Uchwała ta w sposób kompleksowy zbiera i systematyzuje procedurę działania przy przyznawaniu, osobom wnioskującym o lokal, prawa do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy, a zasady przyjęte w tej uchwale przyczynią się do określenia jasnego i klarownego trybu przydziału lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Mając powyższe na uwadze zasadne jest podjęcie uchwały o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Wójt Gminy

Andrzej Ślipski