



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 19 sierpnia 2024 r.

Poz. 3602

UCHWAŁA NR V/25/2024 RADY GMINY ORŁY

z dnia 24 lipca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42, ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym, (Dz. U. 2024r. poz. 609 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 zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725),

Rada Gminy Orły uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orły.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orły stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orły.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Orły

Jacek Duda

Załącznik do uchwały Nr V/25/2024

Rady Gminy Orły

z dnia 24 lipca 2024 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Orły,
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Orły,
- 3) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Orły,
- 4) zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Orły,
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 6) dochodzie- należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) gospodarstwie domowym- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) komisji- należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Gminy Orły,
- 9) najemcy- należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 3. 1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu jest Wójt.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na piśmenny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez Gminę.

§ 5. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych będących mieszkańcami Gminy spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Nawiązywanie stosunku najmu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy Najemcą, a Gminą.

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.

§ 6. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może mieć miejsce wówczas, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może mieć miejsce wówczas, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:
 - a) na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni użytkowej,
 - b) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkiwanie w budynku :
 - a) który z uwagi na udokumentowany stan techniczny wymaga opróżnienia,
 - b) trwale zagrzybionym (np. w związku z brakiem pionowych i poziomych izolacji),
 - c) w którym stan przewodów kominkowych lub ich brak stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych takich jak: brak podłączenia wody do lokalu, brak dostępu do WC, brak łazienki w lokalu, brak kuchni w lokalu,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na swoje położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość jest nieprzystosowany do potrzeb wnioskodawcy lub osób z nim zamieszkujących ze względu na ich wiek, schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawność.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Do najmu lokalu na czas nieoznaczony pierwszeństwo mają osoby które:

1) utracili mieszkanie wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnie od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej,

2) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym (potwierdzenie złego stanu technicznego dokonuje Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego- decyzja o wyłączeniu z użytkowania),

2. Do najmu lokalu na czas oznaczony pierwszeństwo mają osoby uprawnione do najmu socjalnego lokalu z mocy wyroku eksmisyjnego.

3. W dalszej kolejności pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu uprawnione są osoby, które uzyskały największą liczbę punktów ze względu na warunki ogólne oraz warunki zamieszkiwania, zgodnie z poniższą tabelą.

Warunki	Opis	Punktacja	Uwagi
Okres ubiegania się o najem lokalu	Za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat	1 pkt	
	Za każdy następny pełny rok po 5 latach	2 pkt	
Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wniosku	Znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy, całkowita niezdolność do samodzielnej egzystencji, -orzeczenie o niepełnosprawności (dotyczy małoletnich)	3 pkt	
Liczba dzieci nad którymi jest sprawowana opieka rodzicielska	Za każde dziecko	5 pkt	Dot. dzieci w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat
Powierzchnia mieszkalna w lokalu w którym zamieszkuje wnioskodawca przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego	Do 5m ²	5 pkt	Nie dotyczy mieszkań chronionych, treningowych, schronisk, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka i placówek opiekuńczo-wychowawczych, hoteli, DPS-ów, zakładów karnych i aresztów śledczych
Zamieszkiwanie wnioskodawcy w granicach administracyjnych gminy Orły	1) Od 8 lat do 10 lat 2) Od 5 lat do 7 lat 3) Od 2 do 4 lat	6 pkt 4 pkt 2 pkt	Weryfikacji podlega okres zamieszkiwania w ostatnich 10 latach kalendarzowych do dnia złożenia wniosku. Punkty naliczane są w zależności od liczby lat zamieszkiwania w okresie ostatnich 10 lat do dnia złożenia wniosku. Punkty naliczane są wyłącznie na podstawie zaświadczenia o zameldowaniu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Warunkiem dokonywania zamiany lokali jest:

-spełnienie kryteriów dochodowych wskazanych w § 6,

- powierzchnia po zamianie przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym powinna być równa lub większa niż 5 m², a w gospodarstwie jednoosobowym równa lub większa niż 10 m²,

-brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- nie dewastowanie dotychczas zajmowanych lokali mieszkaniowych.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Wójta.

4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

5. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu znajdującego się w zasobie na inny lokal w zasobie w przypadku, gdy lokator nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy winna złożyć wniosek zawierający

co najmniej:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania,
- 2) stan rodzinny (liczbę osób w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

2. Do wniosku należy załączyć następujące dokumenty:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
3. Wzór formularza wniosku, o którym mowa w ust. 1 określi Wójt w drodze zarządzenia.

4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Pozostawienie wniosku bez rozpoznania nie pozbawia wnioskodawcy prawa do jego ponownego złożenia.

5. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących kryteriów wymienionych w niniejszej uchwale, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

6. Wnioski spełniające wymogi formalne, poddawane są kontroli społecznej i w tym celu Wójt powołuje komisje do spraw mieszkaniowych w liczbie co najmniej 3 osób spośród radnych Rady Gminy Orły, pracowników Urzędu Gminy Orły oraz Ośrodka Pomocy Społecznej.

7. Wnioskodawcy spełniający kryteria przewidziane w niniejszej uchwale, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej, umieszczane są przez Wójta na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy. Na osobach wpisanych na listę ciąży obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wniosku.

8. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu nie rodzi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku, gdyż uzależnione będzie od liczby pozyskanych wolnych lokali mieszkalnych.

9. Wnioski osób wpisanych na listę oczekujących na przydział lokalu z zasobu Gminy podlegają corocznie weryfikacji w terminie do końca I kwartału roku kalendarzowego pod kątem spełniania warunków wymienionych w niniejszej uchwale. Osoba znajdująca się na liście zobowiązana jest do corocznej aktualizacji wniosku.

10. Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej. Wskazanie lokalu następuje według kolejności ujęcia na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

11 Skreślenie z listy osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu Gminy następuje:

1) w przypadku złożenia przez wnioskodawcę dokumentów lub ich aktualizacji zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych,

2) w razie braku aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 9,

3) jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w niniejszej uchwale.

12. Decyzję o skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu w przypadku określonym w ust. 11 pkt 3 Wójt podejmuje po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

13. O skreśleniu z listy Wójt zawiadamia zainteresowaną osobę a możliwość ponownego ujęcia na liście następuje na jej wniosek.

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.

§ 12. 1. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, może być przyznany ten lokal na podstawie umowy najmu, jeżeli:

1) spełniają kryteria dochodowe do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą,

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,

3) nie występuje zaległość w opłacaniu czynszu oraz innych opłat,

4) wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale, zostanie wezwana do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 14 dnia od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3, przeciwko osobie pozostałej w lokalu do sądu zostanie skierowane powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.

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

§ 14. 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 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2024 r. poz. 177 z późn. zm.) obejmujących w szczególności mieszkania treningowe i mieszkania wspomagane na wniosek tej jednostki oraz pod warunkiem posiadania wolnego lokalu, który spełniałby określone wymagania.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Ośrodka Pomocy Społecznej w Orłach. Wniosek powinien wskazywać zadania i przeznaczenie lokalu.

3. Rozstrzygnięcia w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt, po uzyskaniu opinii Komisji.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 15. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku- Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725) należy do kompetencji Rady Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określić w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie 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) warunków 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 wskazany 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 (tj. wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej).

Niniejszy projekt uchwały obejmuje uściślenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orły w świetle obowiązujących przepisów prawnych. Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orły stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych z zasobu Gminy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za konieczne i zasadne. Projekt uchwały nie pociąga za sobą dodatkowych nakładów finansowych dla Gminy. Podjęcie niniejszej uchwały przyczyni się uporządkowania i ujednolicenia przepisów w tym obszarze.