



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 czerwca 2022 r.

Poz. 3344

UCHWAŁA NR XXXIV/275/2022 RADY GMINY WISZNICE

z dnia 21 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w związku z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Wisznice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” - nalezy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
- 2) „uchwale” – nalezy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) „Wójcie” – nalezy przez to rozumieć Wójta Gminy Wisznice,
- 4) „Urzędzie” – nalezy przez to rozumieć Urząd Gminy Wisznice,
- 5) „Gminie” - nalezy przez to rozumieć Gminę Wisznice,
- 6) „wnioskodawcy” - nalezy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o najem lokalu mieszkalnego;
- 7) „Komisji” - nalezy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wisznice stanowią lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 10.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Wisznice.

3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych następuje w drodze wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego, osób ubiegających się o oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może być wyższy niż:

- a) 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego, osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu socjalnego:

a) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 80% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Ustala się następujące kryteria dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające obniżki czynszu:

a) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 70% kwoty najniższej emerytury;

b) średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 50% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) powierzchnię mieszkaniową przypadającą na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego nie przekraczającą 4 m²;
- 2) powierzchnię mieszkaniową przypadającą na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekraczającą 6 m²;
- 3) brak wyposażenia lokalu w instalacje elektryczną, wodną i kanalizacyjną;
- 4) zły stan techniczny lokalu, potwierdzony przez zarządcę budynku, służby sanitarne (ekspertyza mykologiczna) lub Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o wyłączeniu z użytkowania);
- 5) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających ze stanu zdrowia wnioskodawcy i członków rodziny, potwierdzonych odpowiednim zaświadczeniem lekarskim lub orzeczeniem potwierdzającym niepełnosprawność;
- 6) zamieszkiwanie w lokalu socjalnym, którego najem nie może być przedłużony ze względu na wysokość osiąganego przez najemcę dochodu;

2. W odniesieniu do warunków określonych w ust. 1 pkt 1 i 2, w przypadku pomieszczenia jednoizbowego, powierzchnię mieszkalną oblicza się pomniejszając powierzchnię użytkową o 4 m² na aneks kuchenny.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przysługuje w wymienionej kolejności osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, prowadzą gospodarstwo domowe o niskich dochodach i są osobami, które:

1. utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
2. zamieszkują w budynku, który wymaga opuszczenia w związku z koniecznością rozbioru a także w budynku objętym wykwaterowaniem z powodu remontu lub realizacji inwestycji celu publicznego Gminy;
3. opuszczają rodzinną bądź instytucjonalną formę pieczy zastępczej, mieszkanie chronione lub osoby, które w ciągu roku od opuszczenia złożyły wniosek o najem lokalu;
4. znajdują się w szczególnie trudnych warunkach bytowych (osoby samotnie wychowujące dzieci), zdrowotnych (niedostosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej), osoby będące ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym a także osoby bezdomne;
5. zamieszkują w budynku stanowiącym własność osoby fizycznej na podstawie decyzji o przydziale lokalu (szczególny tryb najmu);
6. posiadają prawo do lokalu zamiennego.

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.

§ 6. 1. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, na wniosek najemcy lokalu w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli:

- 1) ze względu na udokumentowany stan zdrowia lub stopień ich niepełnosprawności najemcy a także osób z nim zamieszkujących znacząco utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 3) w przypadku gdy lokal położony jest w budynku na nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 4) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

2. Za zgodą Wójta najemcy lokali mogą dokonywać między sobą zamiany wynajmowanych lokali. Najemca lokalu socjalnego może dokonać zamiany wyłącznie z najemcą innego lokalu socjalnego.

3. Zgoda Wójta na zamianę lokalu jest uwarunkowana uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z umów najmu.

4. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo – odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu z osobami wskazanymi we wniosku o zamianę.

Rozdział 6.

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

§ 7. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają do Wójta wniosek, o najem lokalu.

§ 8. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie o wysokości dochodu, o którym mowa w § 3, uzyskiwanego przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego;
- 2) w przypadku, gdy wnioskodawca lub członkowie gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi – orzeczenie o niepełnosprawności;
- 3) zaświadczenia lekarskie lub orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność potwierdzające zły stan zdrowia osób wymienionych we wniosku;
- 4) prawomocny wyrok sądu w przypadku ubiegania się o lokal socjalny z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego lub wyrok orzekający prawo do lokalu zamiennego.

§ 9. 1. Złożone wnioski o najem lokalu przyjmuje i wstępnie weryfikuje komórka organizacyjna Urzędu właściwa do załatwiania spraw mieszkaniowych w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganych dokumentów.

2. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca zostaje wezwany do uzupełnienia braków w wyznaczonym terminie. W przypadku nie uzupełnienia braków w określonym terminie, wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.

3. Przy wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku uwzględnia się również informacje oraz dokumentację pozostającą w dyspozycji Urzędu.

4. Pozytywna wstępna weryfikacja stanowi podstawę do wpisania wniosku o najem do wykazu wniosków o najem spełniających kryteria ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy i dalszego postępowania stosownie do zasad postępowania ustalonych uchwałą.

5. Po zakończeniu wstępnej weryfikacji wnioskodawca zostanie zawiadomiony o jej wynikach.

§ 10. 1. W celu poddania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej rozpatrywanie wniosków odbywa się przy udziale powołanej przez Wójta w drodze zarządzenia Komisji w skład której wchodzi:

- 1) przedstawiciel Rady Gminy Wisznice,
- 2) przedstawiciel Komisji Oświaty, Zdrowia, Kultury, Kultury Fizycznej, Spraw Socjalnych, Bezpieczeństwa Publicznego i Ochrony Przeciwpowodzi Rady Gminy Wisznice,
- 3) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wisznicach,
- 4) Inspektor ds. mienia gminnego i rolnictwa Urzędu Gminy Wisznice,
- 5) Kierownik Referatu inwestycji, budownictwa i mienia gminnego Urzędu Gminy Wisznice, który organizuje pracę Komisji i jej posiedzenia.

2. Obsługę techniczną pracy Komisji zapewnia Referat inwestycji, budownictwa i mienia gminnego Urzędu Gminy Wisznice.

3. Zadaniem Komisji jest poddawanie szczegółowej merytorycznej ocenie propozycji Wójta dotyczących zawarcia umów najmu na posiadane wolne lokale.

4. Pozytywnie zaopiniowane przez Komisję propozycje Wójta są podstawą do zawarcia umowy najmu.

5. Komisja zbiera się w zależności od potrzeb.

6. W sytuacji klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru Wójt samodzielnie podejmuje decyzje o zawarciu umowy najmu lokalu i niezwłocznie informuje o tym Komisję.

§ 11. Umowę najmu lokalu zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania.

§ 12. Wójt przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego ponownie sprawdza, czy wnioskodawca nadal spełnia kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 7.

Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełności.

§ 13. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełności, w szczególności:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, lokal powinien posiadać wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku, drzwi o szerokości 90 cm, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, pomieszczenie higieniczno- sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.
- 2) dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką, ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skontrastować z kolorem ściany, w której się znajdują, ciągi komunikacyjne nie powinny być większe niż 120 cm, powierzchnia wolna od przeszkód o szerokości 90 cm, wysokość 220 cm.

2. Za ograniczenie ruchowe uważa się fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. W szczególności dotyczy osoby niepełnosprawnej ruchowo poruszającej się na wózku, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowanej lub z niedowładem kończyn, osoby starszej z problemami poruszania się.

3. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. W szczególności dotyczy osób niewidomych, słabo widzących, głuchych, niedosłyszących, a także osób z niepełnością intelektualną.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 14. 1. W związku z realizacją zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy, Wójt może przeznaczyć na ten cel lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Lokale mogą być przeznaczane na cele o których mowa w ust. 1 na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wisznicach. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

Rozdział 9.

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. Jeżeli najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, to osoby będące członkami jego gospodarstwa domowego, wspólnie z nim zamieszkałe opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Jeżeli najemca opuścił lokal i zrezygnował z najmu, to w stosunku do osób bliskich najemcy ma zastosowanie art. 691 § 1. Kodeksu cywilnego.

§ 16. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny lokal opuścić niezwłocznie w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od śmierci najemcy.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 17. 1. Wolne lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddawane w najem na warunkach rynkowych a wysokość czynszu ustalana będzie w drodze publicznego przetargu.

2. W przetargu, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się za stawkę wyjściową czynsz odpowiadający w stosunku rocznym 3% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu, ogłoszonej w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany i podnajmu.

4. W przetargu o którym mowa w niniejszym paragrafie nie może uczestniczyć osoba której potrzeby mieszkaniowe zostały zaspokojone z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. W sprawach najmu lokali o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio pozostałe przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Wisznice

Ewa Nuszczyk