



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 września 2022 r.

Poz. 6306

UCHWAŁA NR XLI/276/2022 RADY GMINY MALANÓW

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze 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 2022 r., poz. 172 ze zm.), Rada Gminy Malanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malanów.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Malanów;
- 4) Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Malanów;
- 5) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Malanowie;
- 6) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Malanów;
- 7) Trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, określone w Uchwale;
- 8) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkujących i gospodarujących, które swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) Osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 10) Kryterium dochodowym - należy przez to rozumieć poziom dochodów określonych w Uchwale, który uprawnia do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu;
- 11) Przeciętnym wynagrodzeniu - należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej obowiązujące w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu

Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

- 12) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) Deklaracji - należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 Ustawy;
- 14) Oświadczeniu o stanie majątkowym - należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21b ust. 3 Ustawy;

3. W miarę posiadanych możliwości Gmina zaspokaja najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i jednocześnie znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, udostępniając lokale mieszkalne, wchodzące w skład Zasobu.

4. Gmina nie posiada w swoim Zasobie wydzielonych lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

Rozdział 2.

Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego.

§ 2. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego Zasobu przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Gminy Malanów, zamieszkującym na terenie Gminy Malanów nieprzerwanie od co najmniej 5 lat, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 3.

Rozdział 3.

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.

§ 3. 1. O najem lub podnajem lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład Zasobu mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia deklaracji, nie przekracza równowartości:

- 1) 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym;

§ 4. O najem socjalny lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład Zasobu mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia deklaracji, nie przekracza równowartości:

- 1) 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 30 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. 1. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 10% czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość Dochodu najemcy określonego jako średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości 70% kwoty maksymalnego dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

2. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20% czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość Dochodu najemcy określonego jako średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości 50% kwoty maksymalnego dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy to:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni zajmowanych pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² powierzchni zajmowanych pokoi;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego);
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
2. Do osób, zamieszkałych w warunkach, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się osoby bezdomne w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.

Rozdział 5.

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

§ 7. Umowy najmu lokali mieszkalnych są zawierane w pierwszej kolejności z osobami, umieszczonymi na liście osób, oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu, które:

- 1) utraciły mieszkanie w skutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub zdrowia;
- 3) zamieszkują już w lokalu wchodzącym w skład Zasobu w przypadku, gdy następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują.

§ 8. Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:

- 1) osobami będącymi stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w Uchwale;
- 2) osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego miejsca zamieszkania na terenie Gminy;
- 3) osobami, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

Rozdział 6.

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. Zamiana lokali może odbyć się wyłącznie za zgodą Wójta.

2. Zamiana lokali może zostać dokonana, jeśli przemawiają za tym względy zdrowotne lub materialne wnioskodawcy lub jeśli zamiana służy racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu może być dokonana:

- 1) na zgodny wniosek najemców po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta;
- 2) poprzez wskazanie najemcy pustego lokalu przez Gminę.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łączne spełnienie następujących przesłanek:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) spełnianie przez najemcę warunków do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład Zasobu;
- 3) oddanie przez najemcę do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie.

5. Zamiana lokali jest możliwa również pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład Zasobu a najemcami lokali pozostającymi w innych zasobach, jeśli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali oraz pisemną zgodę na zamianę podmiotów władających tymi lokalami.

Najemcy wnioskujący o zamianę lokali, zobowiązani są spełnić warunki ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu i nie mogą zalegać z opłatami na rzecz wynajmującego.

Rozdział 7.

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 najem lokalu, wchodzącego w skład Zasobu składa wniosek do Wójta na druku, którego wzór stanowi załącznik do Uchwały.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informacje dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania:

- 1) Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany dochód;
- 2) Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) W przypadku gdy wnioskodawca lub osoby z nim zamieszkujące są osobami niepełnosprawnymi lub obłożnie chorymi – odpowiednio orzeczenie o stopniu niepełnosprawności lub zaświadczenie lekarskie.

3. Złożone do Wójta wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym i dochodowym przez odpowiedzialnego za sprawę pracownika urzędu.

4. Wniosek niekompletny, niepoprawnie wypełniony lub niezawierający wymaganych dokumentów, o których mowa w ust. 2 pozostawiony zostaje bez rozpatrzenia, jeśli wnioskodawca nie poprawi i nie uzupełni wniosku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

5. Poprawne i kompletne wnioski są podstawą do wpisu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, o czym wnioskodawca zostaje poinformowany w formie pisemnej w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od uzupełnienia i poprawy wniosku.

6. Wnioskodawcy, którzy zostali wpisani na listę osób oczekujących zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia deklaracji wraz z zaświadczeniem o dochodach od wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania przez Urząd, pod rygorem skreślenia z listy i przeniesienia wniosku do archiwum. Aktualizacje danych przeprowadza się w terminie od 1 do 28 lutego każdego roku.

7. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, zostaje wykreślony z listy osób oczekujących, o czym wnioskodawca zostaje pisemnie powiadomiony.

8. Wnioskodawca wpisany na listę osób oczekujących zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania oraz poinformowania o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 11. 1. Ostateczne rozpatrywanie wniosków o najem lokalu odbywa się w przypadku posiadania przez Wójta lokalu przeznaczonego do najmu.

2. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która stanowi organ opiniodawczy.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana jest przez Wójta w drodze zarządzenia i składa się co najmniej z 5 osób zatrudnionych w Urzędzie Gminy w Malanowie, Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej w Malanowie i innych jednostkach organizacyjnych Gminy Malanów.

4. Komisja pracuje na posiedzeniach w obecności co najmniej połowy swojego składu.

5. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokalu i ich oceny pod kątem warunków socjalnomieszkaniowych;
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu.

6. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o zasady określone w niniejszej Uchwale.

7. Prowadząc weryfikację wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa każdorazowo porównuje warunki w wolnym lokalu w tym jego powierzchnię z liczebnością rodziny i ewentualnymi wymaganiami technicznymi pod kątem zdrowotnym Wnioskodawcy i osób z nim współzamieszkujących.

8. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa opracowuje wykaz zaopiniowanych pozytywnie wniosków i wraz z wnioskami o najem przekazuje je do Wójta.

9. Wykaz opisany w ust. 8 zawiera imię, nazwisko i miejsce zamieszkania wnioskodawców, przy czym powinien wskazywać kolejność wnioskodawców, którym w pierwszej kolejności należy przydzielić lokal, licząc od pierwszego miejsca w wykazie.

10. Zakwalifikowanie wnioskodawcy, jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

§ 12. 1. Ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt.

2. Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą nieumieszczoną na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, jeśli jest to:

- osoba chroniona przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie w oparciu o złożoną dokumentację lub
- osoba, której pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża jej życiu lub zdrowiu.

3. Umowy najmu lokali na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu zawierane są sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych mieszkań.

4. Przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca na wezwanie Wójta aktualizuje dane zawarte we wniosku i załącza aktualne dokumenty potwierdzające dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego, chyba, że od złożenia wniosku lub jego aktualizacji nie minęło więcej niż 1 miesiąc.

5. Brak złożenia aktualizacji, o której mowa w ust. 4 w terminie 14 dni od dostarczenia wezwania skutkuje nie zawarciem umowy i skreśleniem z listy osób oczekujących na zawarcie umowy.

6. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym się kończy oraz spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 4.

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.

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli złożą w terminie 3 miesięcy od wystąpienia tych zdarzeń, wniosek o zawarcie umowy najmu i spełnią łącznie następujące przesłanki:

- 1) nieprzerwane zamieszkiwanie w tym lokalu;
- 2) spełnianie określonych w Uchwale warunków do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego;

2. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa w ust. 1 lub które nie spełniają przesłanek, określonych w ust. 1, obowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

Rozdział 9.

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

§ 14. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkania w oddzielnym pokoju, a jego wyposażenie i rozmieszczenie winno umożliwiać tej osobie samodzielne ich użytkowanie.

Rozdział 10.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b Ustawy.**

§ 15. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta na wniosek dyrektorów tych jednostek.

Rozdział 11.**Przepisy końcowe.**

§ 16. Traci moc Uchwała Nr III/14/2002 Rady Gminy Malanów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Karol Płóciennik

Załącznik do uchwały Nr XLI/276/2022
Rady Gminy Malanów z dnia 30 sierpnia 2022 r.

.....
(miejsowość i data)

Do

Wójta Gminy Malanów

**Wniosek
o najem lokalu mieszkalnego/ najem socjalny lokalu***

I. Dane dotyczące wnioskodawcy (wypełnia wnioskodawca)

1. Imię i nazwisko:
2. Dokładny adres zamieszkania:
.....
3. Stan cywilny
4. Pesel:
5. Telefon kontaktowy:

II. Dane osób współzamieszkujących z wnioskodawcą

L.p.	Imię i nazwisko	Stosunek pokrewieństwa	Data urodzenia	Stan cywilny
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

III. Warunki mieszkaniowe (dotyczy obecnych warunków mieszkaniowych)

1. Czy wnioskodawca jest osobą bezdomną Tak/Nie*
2. Adres lokalu, w którym obecnie zamieszkuje wnioskodawca
.....
3. Łączna powierzchnia użytkowa lokalum²
4. Liczba pokoi w lokalu
5. Łączna powierzchnia pokoi w lokalu m²
6. Tytuł prawny do lokalu:.....
7. Czy lokal jest w złym stanie technicznym Tak/Nie*

Jeśli w pytaniu 6 zaznaczono „Tak”, należy opisać na czym polega zły stan lokalu i załączyć do wniosku dokumenty potwierdzające opisaną sytuację np. opinię nadzoru budowlanego.

.....
.....
.....
.....

8. Czy wnioskodawca posiada tytuł prawny do innego lokalu Tak/Nie*

Jeśli w pyt. 7 zaznaczono „Tak” proszę opisać, dlaczego wnioskodawca nie korzysta z lokalu, do którego posiada tytuł prawny.

.....
.....
.....
.....

9. Liczba osób niepełnosprawnych w gospodarstwie domowym.....

Dodatkowe uwagi i wyjaśnienia wnioskodawcy:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

IV. Opinia i dodatkowe dane Gminnego Ośrodka pomocy Społecznej w Malanowie (wypełnia Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Malanowie)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....

(podpis wnioskodawcy)

Załączniki:

- deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- dokumenty poświadczające deklarowany dochód;
- oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- w przypadku gdy wnioskodawca lub osoby z nim zamieszkujące są osobami niepełnosprawnymi lub obłożnie chorymi – odpowiednio orzeczenie o stopniu niepełnosprawności lub zaświadczenie lekarskie;
- inne np. opinia nadzoru budowlanego
-

*Niepotrzebne skreślić