



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 listopada 2022 r.

Poz. 8458

UCHWAŁA NR XXXVI/358/22 RADY GMINY WIERZBINEK

z dnia 14 listopada 2022 r.

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

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

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzbinek w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbinek.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie od 1 stycznia 2023 roku.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Włodzimierz Gemziak

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/358/22
Rady Gminy Wierzbinek
z dnia 14 listopada 2022 r.

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzbinek.

§ 2

Ileokroć w uchwale mowa o:

- 1) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. Ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2022 r. poz. 172 ze zm.)
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wierzbinek;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wierzbinek;
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną komisję ds. opiniowania wniosków o przydział lokali w mieszkaniowym zasobie gminy;
- 5) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust.2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2022 r. poz.504.)

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

§ 3

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

- 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4

1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę o najem lokali socjalnego zawiera się wyłącznie na czas oznaczony.

§ 5

1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.
2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech

miesiący poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 50% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - 2) 30% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
3. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek i obowiązują one od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu zgody Wójta.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki

Rozdział 4

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

§ 7

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utracili mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmującym lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- 3) zamieszkującym w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu

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 opłatach z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 4 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

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

§ 9

1. Osoby ubiegające się o najem z zasobu składają pisemny wniosek do Wójta Gminy.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
 - 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
 - 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
 - 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
3. Do wniosku dołącza się:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

§ 10

1. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji oraz opinii Komisji.
2. Członkowie Komisji są powoływani wśród pracowników Urzędu Gminy Wierzbinek, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wierzbinku oraz Rady Gminy Wierzbinek.
3. Komisję mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia i wyznacza jej Przewodniczącego, który kieruje pracami komisji.
4. Komisja uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokali oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
5. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
6. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.
7. 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.

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

§ 11

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jednego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą
2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.
3. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Rozdział 8

**Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych,
z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności****§ 12**

1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z WC, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w aktualnych przepisach prawa .
2. Drzwi lokalu powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.
3. Komunikacja w lokalu powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.
4. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust.1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust. 2b ustawy****§ 13**

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447 z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt Gminy Wierzbinek, po uzyskaniu opinii Komisji

Rozdział 10**Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy****§ 14**

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach należących do gminy mogą być zajmowane przez nauczycieli, innych pracowników zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na czas trwania stosunku pracy przy czym zachowują oni prawo najmu również po przejściu na emeryturę lub rentę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W szczególności Gmina zapewnia lokale w ramach najmu komunalnego oraz socjalnego i lokale zamienne. Zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zgodnie z art. 21 ust 3 cytowanej ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny, 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; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej i lokale dla osób niepełnosprawnych.