



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 grudnia 2023 r.

Poz. 11729

UCHWAŁA NR XLVI/428/2023 RADY GMINY STRZAŁKOWO

z dnia 7 grudnia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzałkowo.

2. Ilekroć w niniejszej 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Strzałkowo;
- 3) Wójcie — należy przez to rozumieć Wójta Gminy Strzałkowo;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.);
- 5) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej - należy przez to rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, ogłaszanej na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 ze zm.) w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 6) Lokalu - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo.

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

§ 2. 1. Dochodem gospodarstwa domowego uprawniającym do zawarcia umowy najmu lub podnajmu Lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

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

2. Dochodem gospodarstwa domowego uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego Lokalu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

3. Dochodem gospodarstwa domowego uprawniającym do obniżki czynszu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje wnioskodawcom, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalu lub budynku niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie i wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych w nim zamieszkujących.

Rozdział 4.

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

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu Lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego Lokalu przysługuje osobom:

- 1) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w placówce;
- 2) które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy;
- 3) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 4) którym umowa najmu socjalnego Lokalu wygasła, a dochody które osiągają uprawniają do zawarcia umowy najmu Lokalu;
- 5) będącym rodzicami lub opiekunami prawnymi samotnie wychowującymi dzieci, w szczególności w przypadku, gdy rodzic/opiekun bądź dziecko dotknięte jest niepełnosprawnością;
- 6) o których mowa w Rozdziale 7 uchwały.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem ustępów kolejnych, dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, a także pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali, o której mowa w ustępie poprzedzającym dokonywana jest na wniosek zainteresowanych osób lub z urzędu.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga pisemnej zgody Wójta, zaś zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymaga pisemnej zgody właścicieli lokali podlegających zamianie.

4. Zamiana nie może zostać dokonana, jeżeli doprowadziłaby do wystąpienia warunków, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały.

5. Wszystkie koszty związane z zamianą obciążają najemców dokonujących zamiany.

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

§ 6. 1. Mieszkańcy Gminy ubiegający się o zawarcie umowy najmu Lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny Lokalu składają w Urzędzie Gminy Strzałkowo wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

2. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do jego uzupełnienia.

3. Brak uzupełnienia wniosku spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

4. Kompletny wniosek wraz z dokumentami o których mowa w ust. 1 przedstawiany jest do zaopiniowania na najbliższym posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej Gminy.

5. Komisję Mieszkaniową Gminy powołuje Wójt w drodze zarządzenia. Komisja Mieszkaniowa Gminy składa się z 5 członków powoływanych i odwoływanych przez Wójta w drodze zarządzenia. Komisja Mieszkaniowa Gminy działa na podstawie regulaminu określonego przez Wójta.

6. W celu zweryfikowania informacji zawartych we wniosku Komisja Mieszkaniowa Gminy może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu Lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego Lokalu.

7. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej Gminy dane wnioskodawcy bądź wnioskodawców umieszcza się w rejestrze potrzeb mieszkaniowych.

8. Umieszczenie w rejestrze potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do otrzymania Lokalu nie zobowiązuje Gminy do zawarcia umowy najmu w danym roku. Uzależnione to jest od posiadanych przez Gminę możliwości zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

9. Kandydaci do zawarcia umów najmu wyłaniani są przez Komisję Mieszkaniową Gminy spośród osób ujętych w rejestrze potrzeb mieszkaniowych z uwzględnieniem osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu Lokalu zgodnie z § 4 uchwały.

10. Wójt dokonuje ostatecznej akceptacji kandydatów na najemców przedstawionych przez Komisję Mieszkaniową Gminy.

11. Osoby ujęte w rejestrze potrzeb mieszkaniowych, których potrzeby mieszkaniowe nie zostaną w danym roku zaspokojone, ujmowane są w rejestrze potrzeb mieszkaniowych na rok następny. W tej sytuacji Komisja Mieszkaniowa Gminy może wezwać te osoby do aktualizacji danych podanych we wniosku.

§ 7. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne.

2. Kontrola społeczna trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa w §6 ust. 1 uchwały realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 marca każdego roku, raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem Lokali za rok poprzedni.

3. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczbę wniosków, które wpłynęły w danym roku;
- 2) liczbę osób umieszczonych w Rejestrze potrzeb mieszkaniowych, oczekujących na zawarcie umowy najmu Lokalu;
- 3) liczbę rozpatrzonych pozytywnie oraz negatywnie wniosków za okres objęty raportem;

- 4) liczbę wszystkich zawartych umów najmu Lokalu ze wskazaniem czy zostały one zawarte na czas oznaczony czy nieoznaczony;
- 5) liczbę wszystkich zawartych umów najmu socjalnego Lokalu.

4. Raport, o którym mowa w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Strzałkowo oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Strzałkowo na okres jednego miesiąca.

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

§ 8. 1. Osoby, które pozostały w Lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w Lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są do przekazania tego Lokalu do dyspozycji Wójta.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem Lokalu jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 uchwały.

3. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 rozpatrywane są na zasadach określonych w Rozdziale 6 uchwały.

4. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu Lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1 powyżej, Wójt wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego Lokalu, i w tym celu wyznacza termin na przekazanie Lokalu gminie.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełniać Lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), Lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, Lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w Lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) pomieszczenie higienicznosanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
 - d) posadzki antypoślizgowe.
- 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, Lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe.
- 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami Lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem Lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Lokale mogą być przeznaczane na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 901 ze zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1426 ze zm.).

2. Lokale mogą być przekazywane na cele o których mowa w ust. 1 powyżej na pisemny i umotywowany wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Strzałkowie. Wniosek rozpoznaje Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej Gminy.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 11. Traci moc uchwała Nr VI/39/03 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 23 stycznia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2003 r. Nr 40, poz. 758).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Tomasz Synowiec