



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 września 2024 r.

Poz. 7252

UCHWAŁA NR VI/34/24 RADY GMINY DUSZNIKI

z dnia 21 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) w związku z 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 (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Duszniki uchwala, co następuje:

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Duszniki,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Duszniki,
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć właściwą Komisję Rady Gminy, mającą w zakresie swojego działania sprawy z zakresu gospodarki komunalnej i mieszkaniowej,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury, określoną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, 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 (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 1251 z późn. zm.),
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz.U. z 2024 r., poz.323),
- 6) niepełnosprawnym – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 44 z późn. zm.),
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 1335),
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

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 STOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§ 3. 1. Ustala się następujące kryteria dochodowe, które winna spełniać osoba ubiegająca się o najem lub podnajem lokalu znajdującego się w zasobie mieszkaniowym Gminy:

- 1) w przypadku umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym – kwoty 120 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym – kwoty 150 % najniższej emerytury,
- 2) w przypadku najmu socjalnego lokalu – średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym – kwoty 80 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym – kwoty 110 % najniższej emerytury.

2. Spełnienie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- 1) zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany,
- 2) zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku osoby, która nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżkę czynszu określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- 1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – kwoty 50 % najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – kwoty 100 % najniższej emerytury.

2. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może zostać zastosowana w wysokości:

- 1) do 10% - w przypadku najemców, o których mowa w ust. 1 pkt. 1),
- 2) do 20% - w przypadku najemców, o których mowa w ust. 1 pkt. 2).

3. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 6 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres, w przypadku gdy wysokość dochodu nadal nie przekracza wysokości określonych w ust. 1.

4. Obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 3.

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowany będzie najemca, który:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m²;
- 2) zamieszkuje w lokalu, którego stan techniczny nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących lub objętego ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

2. Warunki określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALU

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która spełnia chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) jest uprawniona do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy,
- 2) zamieszkuje w budynku lub w lokalu przeznaczonym do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia,
- 3) zajmuje lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi Gminy,
- 4) zamieszkuje w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa,
- 5) ubiega się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie,
- 6) utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 7) zobowiąże się wyremontować na własny koszt lokal przeznaczony do remontu.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie zamieszkującej na terenie Gminy, która spełnia chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) opuściła rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego i której poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina,
- 2) jest bezdomna, a ostatnim miejscem jej zamieszkania była Gmina,
- 3) utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

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. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3-5.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3-5.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

4. Wójt może odmówić zgody na dokonanie zamiany lokali w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty,
- 2) w wyniku zamiany w jednym z lokali doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach, w których na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi - przy czym w przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub niepełnosprawnej, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, powierzchnię pokoi przypadającą na tę osobę powiększa się do 15m².

5. Zamianie nie podlegają lokale wynajęte na podstawie umowy o najem socjalny lokalu.

§ 9. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji Wójta złożonej najemcy. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemcy zalegającego z zapłatą należności czynszowych, któremu w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni, bądź niższym standardzie i niższym czynszu,
- 2) najemcy lokalu podlegającego komercjalizacji, który nie skorzystał z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

Rozdział 6.**TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM SOCJALNY LOKALI ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ**

§ 10. 1. Procedura najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu rozpoczyna się od złożenia do Wójta pisemnego wniosku o najem lokalu, do którego należy załączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodne z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

2. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa zarządzenie Wójta. Wnioskodawca może złożyć wniosek na wzorze.

3. Wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1), określa odrębna uchwała.

4. Kompletny wniosek należy dostarczyć do Urzędu Gminy.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji wszelkich danych zawartych we wniosku w przypadku ich zmiany.

§ 11. 1. Społeczną kontrolę co do prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Komisja.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy o najem socjalny lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 12. 1. Na podstawie złożonego wniosku i po zapoznaniu się z opinią, o której mowa w § 11. ust. 2, Wójt do dnia 31 stycznia następnego roku sporządza, według stanu na dzień 31 grudnia, roczną listę osób uprawnionych do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Lista tworzona sjest na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku, zgodnie z trybem określonym w §14, oraz wniosków złożonych w bieżącym roku. Lista zostaje podana do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, na okres 30 dni.

2. Osoba zainteresowana może zgłosić do Wójta pisemne odwołanie oraz zastrzeżenia i uwagi dotyczące sporządzonej listy, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości, w sposób wskazany w ust. 1.

3. Po rozpatrzeniu zgłoszonych odwołań, zastrzeżeń i uwag, Wójt zatwierdza ostateczną listę osób uprawnionych do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w terminie do dnia 30 marca. Wykaz ten zostaje podany do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

4. Umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na liście osób oczekujących na zawarcie umowy nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

5. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa § 6 pkt. 6) uchwały, dopuszcza się zawarcie umowy o najem z wnioskodawcą także po zatwierdzeniu ostatecznej listy osób uprawnionych do wynajmu, z pominięciem trybu określonego w ust. 1-3 powyżej, jeżeli Gmina dysponuje wolnym lokalem.

§ 13. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt Gminy, bądź działająca w imieniu i na podstawie upoważnienia Wójta Gminy jednostka utworzona w celu realizacji zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej, służącej utrzymaniu mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 14. 1. Komunalny Zakład Budżetowy w Dusznikach każdego roku wzywa wszystkie osoby wskazane w wykazie do zaktualizowania danych zawartych we wniosku o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Po dokonaniu wezwania do zaktualizowania danych zawartych we wniosku, o którym mowa w ust. 1, Wójt Gminy skreśla wnioskodawcę z wykazu osób uprawnionych do wynajmu lokali w przypadku:

- 1) niezaktualizowania danych w wyznaczonym terminie,
- 2) nieuzupełnienia braków w podanych przez wnioskodawcę danych, podlegających aktualizacji, w wyznaczonym terminie,
- 3) niespełnienia kryterium dochodowego, określonego w §3 uchwały.

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

§ 15. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że osoby te, zgodnie ze złożonym wnioskiem o najem lokalu, zamieszkiwały z najemcą i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 uchwały.

2. Umowa najmu lokali może zostać zawarta z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, o ile spełniają warunki określone w ust. 1 powyżej.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 zobowiązane są złożyć wniosek o najem wraz z wymaganymi załącznikami, w terminie miesiąca od powzięcia informacji o opuszczeniu lokalu przez najemcę lub od dnia jego śmierci.

4. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie lub nieprzyznania lokalu zgodnie z przepisami niniejszego Rozdziału osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci, z zastrzeżeniem ust. 5

5. W przypadku złożenia wniosku o najem w trybie wskazanym w ust. 3, termin, o którym mowa w ust. 4 może ulec przedłużeniu do czasu rozpatrzenia wniosku.

6. Po upływie terminu wskazane w ust. 4 powyżej, Wójt wzywa osoby, o których mowa w ust. 1 i 2, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

7. Do dnia opróżnienia lokalu osoby o których mowa w ust. 1 i 2, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

8. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 5, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART.4 UST.2B USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW, MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU CYWILNEGO

§ 16. Gmina nie przeznaczają 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 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 9.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI PRZEZNACZONYCH DO REMONTU

§ 17. Do remontu mogą być przeznaczone lokale, w których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych uzasadnia przeprowadzenie tego remontu.

§ 18. 1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu mają osoby umieszczone na liście, o której mowa w §12 ust. 3 Uchwały, gdy zobowiążą się do wykonania remontu na swój koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Za okres trwania remontu, podczas którego zamieszkiwanie w lokalu nie jest możliwe, można ubiegać się o umorzenie czynszu. Wniosek w tej sprawie składa się do Urzędu Gminy w Dusznikach. Okres za który czynsz może być umorzony, nie może być dłuższy niż 4 miesiące kalendarzowe.

3. Najemca może ubiegać się o rozliczenie poniesionych nakładów remontowych dotyczących wymiany okien, ogrzewania lub instalacji elektrycznej z należności czynszowych.

4. Pisemną zgodę na rozliczenie, o którym mowa w ust. 3, wyraża Wójt na podstawie wniosku złożonego do Urzędu Gminy w Dusznikach. Najemca obowiązany jest okazać faktury imienne potwierdzające poniesienie nakładów. Rozliczenie poniesionych nakładów nie może przekroczyć sumy należności czynszowych za okres trwania stosunku najmu, ale nie dłużej niż za 2 lata jego trwania.

Rozdział 10.

WARUNKI, JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

§ 19.1. Warunki, które powinien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej, muszą pozwolić jej na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, to jest na dostęp do lokalu oraz poszczególnych jego pomieszczeń, poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i kuchni.

2. W przypadku osób niepełnosprawnych, których rodzaj niepełnosprawności to uzasadnia, wejście do budynku powinno być wyposażone w schody z poręczami, podejścia oraz podjazdy, a także uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń.

3. Lokale winny spełniać wymogi określone w przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

4. Osoba niepełnosprawna ubiegająca się o najem mieszkania, zobowiązana jest do przedłożenia dokumentu urzędowego potwierdzającego stopień i rodzaj niepełnosprawności. Niedostosowanie się do powyższego warunku skutkuje odmową przydzielenia wnioskowanego lokalu.

Rozdział 10.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Traci moc uchwała nr LXV/402/22 Rady Gminy Duszniki z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki (Dz. Urz. Woj. Wiel. z dnia 13 września 2022 r., poz. 6428).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Duszniki
(-) Paweł Henicz