

UCHWAŁA NR LXVI.280.23 RADY GMINY W CHODOWIE

z dnia 27 lutego 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust.1 pkt.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 2020 r. poz. 611 z póź.zm.) Rada Gminy w Chodowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali mieszkalnych z tego zasobu.

2. Wójt Gminy Chodów dysponuje zasobem mieszkaniowym gminy.
3. W skład zasobu wchodzi lokale mieszkalne, lokale socjalne i lokale zamienne.
4. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, która utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 150% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100% kwoty najniższej emerytury;

§ 3. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, nie posiadających tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% kwoty najniższej emerytury.

§ 4. 1. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w półroczu poprzedzającym dzień złożenia wniosku o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) W gospodarstwie jednoosobowym 50% kwoty najniższej emerytury;
- 2) W gospodarstwie wieloosobowym 30% kwoty najniższej emerytury.

2. O obniżkę czynszu mogą się ubiegać osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, poza osobami zajmującymi lokale socjalne.

3. O wysokości obniżki każdorazowo decyduje Wójt Gminy Chodów.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na wyposażenie techniczne i wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym;

- 2) zamieszkuje w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) które zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 3) które opuściły dom dziecka w związku uzyskaniem pełnoletniości;
- 4) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła.

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

§ 7. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy Chodów.

2. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu tylko i wyłącznie ze względu na warunki materialne, rodzinne i zdrowotne.

3. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu a osobami najmującymi lokale w innych zasobach następuje za pisemną zgodą podmiotów wynajmujących.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie przez najemców stosownych wniosków i spełnienie dodatkowo:

- 1) nie posiadania zaległości w opłacie czynszu i innych opłat niezależnych od wynajmującego,
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie,
- 3) oddanie lokalu do zamiany w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
- 4) warunki wskazane pkt 1-3 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Procedurę ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku do wójta wraz z następującymi dokumentami:

- 1) deklaracją i wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) kserokopię tytułu prawnego do posiadania mieszkania lub oświadczenie o braku tytułu do lokalu;
- 4) inne dokumenty na okoliczność sytuacji uprawniającej do najmu lokalu.
- 5) zgoda na przetwarzanie danych osobowych.

§ 9. 1. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym.

2. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do ich uzupełnienia.

3. Brak uzupełnienia w terminie wskazanym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioskodawcy których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie są umieszczane w roboczym wykazie prowadzonym przez stanowisko Urzędu Gminy obsługujące gospodarkę zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 10. 1. Gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym następuje w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę przez przedłożenie sporządzonych wykazów osób spełniających kryteria najmu wraz z wnioskami do zaopiniowania przez komisję rady, która ma w swoich kompetencjach sprawy społeczne;

2. pozytywnie zaopiniowany wykaz podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie BIP Gminy Chodów na okres 1 miesiąca .

§ 11. 1. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby na wykazie osób uprawnionych .

2. Umieszczenie danej osoby na ostatecznym wykazie o której mowa w ust.1 nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 12. 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 Gminy Chodów.

2. Osoby, o których mowa w ust.1 mogą się ubiegać o najem lokalu jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w §2 i 3 niniejszej uchwały.

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

4. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami o których mowa w ust.1 Wójt Gminy Chodów wzywa do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu Gminie Chodów.

Rozdział 8.

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

§ 13. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokali wskazanych dla osób niepełnosprawnych powinny uwzględniać ich rzeczywiste potrzeby, wynikające z rodzaju niepełnosprawności ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 14. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą one być w miarę posiadanych możliwości przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny systemie pieczy zastępczej na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy społecznej w Chodowie. Wnioski te będą rozpatrywane każdorazowo przez Wójta Gminy Chodów.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXIII/93/12 Rady Gminy w Chodowie z dnia 28 marca 2012r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chodów.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Olczyk

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXVI.280.23

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 27 lutego 2023r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, której art. 21 stanowi podstawę delegacji prawnej dla Rady Gminy do ustalenia zasad wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego przez określenie:

1.wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego prawo do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony czy najem lokalu socjalnego lub uzasadniający zastosowanie obniżek wysokości czynszu;

2.warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy;

3.kryteriów wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu;

4.warunków zamiany między lokatorami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub zamiany z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5.trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem ,w tym poddawanie tych spraw społecznej kontroli;

6.zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub śmierci najemcy;

7.warunków jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych;

8.zasad przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

Określenie szczegółowe tych zasad jest obowiązkiem gminy niezależnie od wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Zapisy obowiązujące dotychczas uchwały określającej zasady wynajmu nie spełniały w pełni wymogów prawnych i w związku tym konieczne było podjęcie niniejszej uchwały.