

UCHWAŁA NR XXXIX/268/2022
RADY GMINY LISEWO

z dnia 11 marca 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lisewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienie ogólne

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

§ 2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej na terenie gminy Lisewo, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Lisewo;
- 2) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lisewo;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2021 r. poz. 2021);
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, potwierdzone stosownymi dokumentami;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "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 2021 r. poz. 291, ze zm.).

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 zastosowanie obniżek czynszu.

§ 5. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkalnych i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza kwoty:

- 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę).

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, nieposiadających 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) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę).

§ 6. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 10% dla gospodarstwa:

- 1) jednoosobowego - gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury,
- 2) wieloosobowego - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymującego się dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu najemca lokalu może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.

4. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu a zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu a zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) objętych prawomocnym wyrokiem o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego.
- 2) ostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - b) istniejącą udokumentowaną przemocą domową;
- 4) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.
- 5) stale zamieszkują na terenie gminy przez okres co najmniej ostatnich 3 lat.

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

§ 9. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy a lokalami spoza tego zasobu.

2. Zamiany dokonuje się na zgodny wniosek zainteresowanych stron.

3. Zamiana wymaga pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz pisemnej zgody Wójta.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę, jest przedłożenie przez wnioskodawców stosownych dokumentów oraz spełnienie przez nich łącznie następujących warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych oraz opłat niezależnych od właściciela,
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie,
- 3) spełnianie kryteriów uprawniających do ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy, określonych w niniejszej uchwale,
- 4) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

5. Powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę po zamianie nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego nie może być mniejsza niż 10 m².

6. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich przez najemców protokołem zdawczo-odbiorczym.

7. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali, mimo zapisów ust. 5, po przedłożeniu przez wnioskodawcę, którego warunki mieszkaniowe ulegną pogorszeniu, oświadczenia, że ma on świadomość tego pogorszenia, a zamiana taka jest zgodna z jego wolą.

8. Najemcy posiadający utrudniony dostęp do zajmowanych lokali z powodów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować, bądź będzie mniej uciążliwe.

9. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana, w celu uniknięcia eksmisji, zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

10. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zwierzany na czas nieoznaczony i 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.

2. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem;
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa

domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133).

- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

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

2. Złożone do Wójta 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. Po wstępnej weryfikacji Wójt przekazuje wnioski do Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny warunków socjalno mieszkaniowych do uzyskania lokalu, sporządza protokół z posiedzenia i przedstawia protokół Wójtowi.

4. W oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej Wójt zawiera umowy najmu.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta w drodze zarządzenia, które określa jej skład.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.

7. Osoby, których wnioski nie zostały pozytywnie rozpatrzone, a ich sytuacja mieszkaniowa nie uległa zmianie powinny ponowić wniosek w kolejnym roku kalendarzowym.

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

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego tj. małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu lub od dnia śmierci najemcy.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu jeżeli spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, w szczególności:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, lokal powinien posiadać wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku, drzwi o szerokości 90 cm, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, pomieszczenie higieniczno sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm .
- 2) dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką, ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują, ciągi komunikacyjne nie powinny być większe niż 120 cm, powierzchnia wolna od przeszkód o szerokości 90 cm, wysokość 220 cm.

3. Za ograniczenie ruchowe uważa się fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. W szczególności dotyczy osoby niepełnosprawnej ruchowo poruszającej się na wózku, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowanej lub z niedowładem kończyn, osoby starszej z problemami poruszania się .

4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. W szczególności dotyczy osób niewidomych, słabo widzących, głuchych, niedosłyszących a także osób z niepełnosprawnością intelektualną.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące 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 (tekst jednolity: Dz. U z 2021r. poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.), jeśli spełnią warunki techniczne określone w przepisach odrębnych.

2. Lokale mogą być przekazywane na cele, o których mowa w niniejszym paragrafie na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lisewie, zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 10.

Kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 15. 1 Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane osobom na czas trwania stosunku pracy w szczególności osobom, które zatrudnione są w instytucjach gminnych, służbie zdrowia lub praca jest ich stała i związana na rzecz Gminy Lisewo.

2. Do osób kierowanych w najem związany ze stosunkiem pracy nie stosuje się warunków, o których mowa w § 5 ust. 1.

3. Decyzję o zawarciu umowy na czas trwania stosunku pracy podejmuje Wójt Gminy na podstawie podania wnioskodawcy zaświadczeniu o podjęciu pracy i oponentii pracodawcy.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 16. Wnioski złożone i nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie przepisów niniejszej uchwały.

§ 17. Traci moc uchwała nr VIII/55/07 Rady Gminy Lisewo z dnia 22 sierpnia 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisewo.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisewo.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Goliński