

Projekt

z dnia 22 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR III/19/2024
RADY GMINY DRAWSKO**

z dnia 29 maja 2024 r.

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

Na podstawie 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) Rada Gminy Drawsko uchwała co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drawsko.

§ 3. Traci moc uchwała nr XLIX/285/2014 Rady Gminy Drawsko z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Drawsko.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Drawsko

Ryszard Jabłonowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko

Rozdział I Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko.
2. Ilekroć w uchwale mowa jest 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);
 - 2) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Drawsko;
 - 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Drawsko;
 - 4) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Drawsko;
 - 5) wójcie gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Drawsko;
 - 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 323);
 - 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335), jednoosobowe – zajmowane przez jedną osobę lub wieloosobowe – prowadzone przez dwie lub więcej osób,
 - 8) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej - należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego 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.).

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2

Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy, poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie przekracza 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach wieloosobowych za rok poprzedni i 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych za rok poprzedni.

§ 3

Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy, poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie przekracza 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach wieloosobowych i 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 4

1. Dla potrzeb ustalenia dochodów, o których mowa § 2 i § 3, uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym,

ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

2. Podstawę ustalania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o których mowa w § 2 i § 3 stanowią oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z dokumentami potwierdzającymi te dochody.

§5

1. O obniżkę czynszu najmu może ubiegać się najemca lokalu stanowiącego własność gminy, który nie może ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania.

2. Obniżka przysługuje najemcy lokalu, o którym mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemcy któremu wypowiedziano umowę najmu lokalu, a któremu termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

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

4. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku lub do dnia rozwiązania umowy najmu, a jej wysokość wynosi 10% obowiązującego czynszu najmu.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6

1. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) lokal nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział IV

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

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, na czas nieoznaczony, przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bez względu na dochody członków gospodarstwa domowego,
- 2) zamieszkującym lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które nie są dostosowane do potrzeb wynikających z niepełnosprawności. Fakt niepełnosprawności należy potwierdzić odpowiednim orzeczeniem lekarskim,
- 3) zamieszkałym w lokalach gminnych, które ze względu na konieczność przeprowadzenia remontu, wymagają opróżnienia lokalu.

§ 8

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) którym wygasła umowa najmu socjalnego a nadal spełniają kryteria określone w uchwale,
- 2) bezdomnym, w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz 901 ze zm.) i nie posiadającym dochodów wyższych niż określone w § 3,
- 3) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 4) osobom, które zajmują lokal nie nadający się do zamieszkiwania ze względu na stan techniczny i wyposażenie lub którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym oraz spełniają kryteria dochodu gospodarstwa domowego określone w § 3.

Rozdział V

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

§ 9

Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest:

- 1) zachowanie przez najemców lokali, po dokonanej zamianie, metrażu lokalu nie mniejszego niż 5 m² powierzchni pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) brak zaległości w opłatach czynszowych u osób zamierzających dokonać zamiany,
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli zasobów.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 10

1. Osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy składa do Wójta Gminy wniosek.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, winien zawierać:
 - a) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres zamieszkania lub adres do korespondencji,
 - b) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
 - c) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, w tym podanie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu, przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Do wniosku należy dołączyć:
 - a) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1335),
 - b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie

art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1335),

c) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

d) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku ze złożeniem wniosku o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Deklarację i oświadczenia, o których mowa w ust. 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W deklaracji i oświadczeniach zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.”

§ 11

1. Składane do Wójta wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu wpisywane są do rejestru osób oczekujących na najem lokalu.
2. Rozpatrywanie wniosków o najem lokalu odbywa się w przypadku posiadania przez Wójta wolnego lokalu przeznaczonego do najmu.
3. O wolnym lokalu przeznaczonym do najmu, Wójt informuje mieszkańców w sposób zwyczajowo przyjęty, wyznaczając 14 dniowy termin na złożenie wniosku.
4. 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.
5. Po wstępnej weryfikacji Wójt przekazuje wnioski do Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny warunków socjalnomieszkaniowych do uzyskania lokalu, sporządza protokół z posiedzenia i występuje do Wójta z propozycją zawarcia umowy najmu ze wskazaną osobą.
6. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia.

§ 12

1. Dla zapewnienia społecznej kontroli nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków w przedmiocie najmu lokali mieszkalnych Wójt Gminy powołuje zarządzeniem Komisję Mieszkaniową w składzie minimum 3 osób.
2. Komisja Mieszkaniowa jest komisją o charakterze doradczym, której zadaniem jest ocena warunków socjalnomieszkaniowych wnioskodawców do uzyskania lokalu i przedłożenie Wójtowi Gminy propozycji przyznania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy określonej osobie.
3. Komisja Mieszkaniowa odbywa posiedzenia w miarę potrzeb.
4. Decyzję o przyznaniu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt Gminy.
5. Obsługę organizacyjno – administracyjną komisji zapewnia Wójt Gminy.

§ 13

O sposobie rozpatrzenia wniosku w przedmiocie najmu lokalu mieszkalnego Wójt Gminy informuje wnioskodawców niezwłocznie po podjęciu decyzji.

Rozdział VII

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

§ 14

1. Umowa najmu lokalu może być zawarta z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie, zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 3) spełniają kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy.

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

3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.), oraz osoby, które nie spełniły przesłanek określonych w ust. 1, zobowiązane są lokal opuścić w terminie 3 miesięcy od daty śmierci najemcy bądź opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział VIII

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

§ 15

1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział IX

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, jednostki samorządu terytorialnego.

§16

Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 177), następować będzie na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Drawsko, na wniosek Gminnego Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Drawsku, po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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, zobowiązano Radę Gminy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Art. 21 ust. 3 określa elementy, jakie powinny być określone w powyższych zasadach.

Niniejsza uchwała określa zatem zasady wynajmowania lokali i zawiera wszystkie wymienione w art. 21 ust. 3 punkty.

W związku z powyższym jej podjęcie jest zasadne.