

Projekt

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W POŁAŃCU**

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Połaniec

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 2020 r. poz. 611 ze zm.¹⁾) oraz 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 2020 r. poz. 713 ze zm.²⁾) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1461) Rada Miejska w Połaniu uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Połaniec.

§ 3. Traci moc uchwała Nr V/23/03 Rady Miejskiej w Połaniu z dnia 12 lutego 2003r. w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone [w:] Dz.U. z 2021 r. poz.11.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone [w:] Dz. U. z 2020 r. poz.1378.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY POŁANIEC

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Połaniec wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą oraz na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Połaniec służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Połaniec oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Połaniec.

§ 3. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne oraz lokale przeznaczone dla osób o niskich dochodach.

§ 4. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Miasta i Gminy Połaniec.

§ 5. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest sporządzany przez Burmistrza Miasta i Gminy Połaniec i na bieżąco aktualizowany. Wykaz ten jest jawny i dostępny dla każdego zainteresowanego.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby fizyczne mające miejsce zamieszkania na terenie Gminy Połaniec;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to kwotę najniższej emerytury ogłoszonej w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) Komisji - oznacza to Komisję Zdrowia i Spraw Społecznych Rady Miejskiej;
- 7) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Połaniec;
- 8) pobliskiej miejscowości - miejscowość w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

Rozdział 2.

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

§ 7. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w nowo wybudowanych budynkach z wyłączeniem umowy najmu lokalu zamiennego i umowy wynikającej z zamiany lokalu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości określonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Połaniec.

§ 8. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczył:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

- obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego następuje na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczył:

- 1) 75% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, w gospodarstwie jednoosobowym – co skutkuje obniżką czynszu o 10%,
- 2) 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, w gospodarstwie wieloosobowym – co skutkuje obniżką czynszu o 10%,
- 3) 90% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, w gospodarstwie jednoosobowym- co skutkuje obniżką o 5%,
- 4) 75% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, w gospodarstwie wieloosobowym- co skutkuje obniżką o 5%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia izb przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10m²,
- 2) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Gminie Połaniec bądź w pobliskiej miejscowości,
- 2) zamieszkują w budynkach wyłączanych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 3) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) które utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 2) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i spełniają kryterium dochodowe,
- 3) które zamieszkują w lokalach, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

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

§ 11. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Wynajmujący nie udzieli zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania lub,
- 2) dewastuje lokal lub,
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub,
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia lokalu przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10m².

3. Warunek określony w ust.2 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty związane z eksploatacją mieszkania zostaną przez najemcę uregulowane.

4. Zamiana lokali wymaga zgody najemców lokali na jej dokonanie.

Rozdział 6. Mieszkania w budynkach szkół

§ 12. 1. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół podległych gminie mogą być wynajmowane wyłącznie pracownikom zatrudnionym w jednostkach organizacyjnych Gminy Połaniec, bądź emerytom i rencistom poprzednio zatrudnionym.

2. Umowy najmu mieszkań pracownikom zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy winny złożyć w Urzędzie Miasta i Gminy w Połaniecu następujące dokumenty:

- 1) wniosek wraz z uzasadnieniem;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 4) w przypadku najmu socjalnego lokalu - oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W dokumentach wymienionych w ust. 1 pkt. 2-3 uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. Każda osoba, która złożyła dokumenty o których mowa w ust. 1 pkt 1-4, zobowiązana jest do aktualizacji informacji w nich zawartych.

4. W celu weryfikacji danych zawartych we wniosku Komisja może żądać od wnioskodawcy, aby w wyznaczonym terminie złożył wskazane przez Komisję dokumenty, lub okazał zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji, lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

5. Złożenie dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej, zaniechanie aktualizacji danych podanych do wniosku skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

6. Kontrolę społeczną nad prawidłowym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Zdrowia i Spraw Społecznych Rady Miejskiej, która:

- 1) uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) opiniuje wnioski o najem lokalu.

7. Komisja zwoływana jest w miarę potrzeby.

8. W oparciu o opinię Komisji, Burmistrz Miasta i Gminy zatwierdza listę osób uprawnionych do najmu i podejmuje ostateczną decyzję o przydziale mieszkania.

Rozdział 8.

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. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) osoby te stałe zamieszkiwały z najemcą w chwili jego śmierci,
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale,
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie,
- 4) osoby pozostające w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Połaniec bądź pobliskiej miejscowości.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 muszą być spełnione łącznie.

3. Osoby, które nie spełniają określonych warunków zawartych w niniejszej uchwale winny opróżnić zajmowany lokal w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi w zakresie:

- 1) zamiany wanny na brodzik,
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych,
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, poruszającej się na wózku inwalidzkim musi być położony na parterze budynku.

3. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

4. Wszystkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i prawne możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz w ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 16. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego 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.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust.1 kierownik jednostki organizacyjnej pomocy społecznej składa pisemny i umotywowany wniosek do Burmistrza Miasta i Gminy Połaniec.

3. Mieszkania przeznaczone na zadania, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do używania na czas oznaczony, za odpłatnością ustaloną na odrębnych zasadach, w tym dotyczących ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych, jednakże na poziomie nie wyższym niż ustalony dla mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Połaniec.

4. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostkę, o których mowa w ust. 2, w oparciu o przepisy prawa bądź wytyczne projektowe, z których wynikają zasady i cele przydziału tych mieszkań.

5. Jednostka, o której mowa w ust.2, obowiązana jest na bieżąco uiszczać należności związane z użytkowaniem lokalu na rachunek Gminy, zgodnie z obowiązującymi stawkami.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 17. Do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 18. Do spraw wszczętych a nie zakończonych przed datą wejścia w życie uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

UZASADNIENIE

**Do uchwały nr 2021
Rady Miejskiej w Połańcu
z dnia 2021 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy Połaniec**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego – art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Rady Gminy uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W związku z faktem, iż w/w ustawa została znowelizowana i został częściowo zmieniony skład wymaganych prawem elementów, które powinna zawierać uchwała w w/w sprawie zachodzi konieczność dostosowania prawa miejscowego do tej ustawy.

Uchwała obejmuje uściślenie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości w obszarze gospodarki mieszkaniowej gminy.