**UCHWAŁA NR XVII/129/19**

**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**Z DNIA 16 GRUDNIA 2019 ROKU**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czempiń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.), Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym gminy i stanowiących jej własność, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa 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,

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czempiń,

3) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Czempiniu,

4) Komisji – należy przez to rozumieć Doraźną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miejską w Czempiniu,

5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS,

6) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Czempiń,

7) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów   
o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego,

8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal lub wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania wywodzą z praw tej osoby,

9) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Czempiń,

10) Lokal mieszkalny – lokal w rozumieniu ustawy;

11) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego,

12) liście oczekujących – należy przez to rozumieć listę oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek o przydział lokalu,

13) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czempiń w latach 2018 – 2022, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Czempiniu.

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokal   
na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu**

**§ 3.** 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o średnim miesięcznym dochodzie za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający kwoty:

1) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,

2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypadającym na osobę.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o średnim miesięcznym dochodzie za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający kwoty:

1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,

2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypadającym na osobę.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres, na wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria określone w ust. 2.

4. Najemca wnioskujący o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, przedkłada zaświadczenia o dochodach wszystkich wspólnie zamieszkujących członków gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

5. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną   
w ust. 2 uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust.1 i 2 ustawy.

6. Najemca niepełnostandardowego lokalu mieszkalnego spełniający warunki określone   
w ust 2 może wystąpić z wnioskiem o czasowe obniżenie podstawowej stawki czynszu   
z zachowaniem dotychczasowych czynników obniżających i podwyższających, przy czym maksymalne obniżenie nie może przekroczyć 30 % stawki czynszu podstawowego.

**Rozdział 3.**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 4.** Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy to zamieszkiwanie w lokalu, który:

a) posiada powierzchnię mniejszą niż 5 m2 na jednego mieszkańca,

b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,

c) nie spełnia warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (wg decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego).

**Rozdział 4.**

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

**§ 5.** 1. O przydziale lokalu i kolejności na liście osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego decyduje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji, spośród wniosków spełniających kryteria określone w § 3, biorąc pod uwagę następujące okoliczności:

1) wysokość uzyskiwanego dochodu,

2) zamieszkanie w trudnych warunkach, określonych w § 4,

3) posiadany stan majątkowy niewystarczający na poprawę warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu,

4) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec Gminy,

5) rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania   
na terenie Gminy,

6) orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu i orzekające o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu,

7) zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki,

8) utrata lokalu wskutek zdarzenia losowego – klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru   
i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

9) usamodzielnieniem w związku z opuszczeniem rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo-wychowawczej.

2. Nowa umowa najmu lokalu z osobą, będącą już najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, może być zawarta po spełnieniu przez nią kryteriów określonych w § 3 i § 4.

**Rozdział 5.**

**Najem socjalny lokalu**

**§ 6.** 1. Do najmu socjalnego przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m2, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m2, przy czym lokal może mieć obniżony standard.

2. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o obniżonym standardzie – odzyskane od lokatorów mogą zostać przeznaczone do najmu socjalnego lokali.

3. Dotychczasową umowę najmu lokalu, na zasadzie porozumienia stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego lokalu w przypadku gdy:

1) w czasie trwania umowy najmu ulegnie zmniejszeniu dochód i w związku z tym najemca znajdzie się w niedostatku,

2) nastąpi konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego wskazującego najem socjalny lokalu, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu.

4. Przekwalifikowanie lokalu następuje na podstawie podjętej decyzji przez Burmistrza.

**Rozdział 6.**

**Warunki jakie musi spełnić lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych   
z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

**§ 7**. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy   
z przeznaczeniem do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością na zasadach przewidzianych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),

2. W przypadku wskazywania lokalu wnioskodawcy, gdzie wśród osób ubiegających się   
o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

3. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności.

**Rozdział 7.**

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

**§ 8.** 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 z późn. zm.).

2. Możliwość zamieszkania w lokalu wspomaganym lub chronionym, dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.

**Rozdział 8.**

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu   
Gminy Czempiń, kryteria kwalifikacji wniosków oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

**§ 9.** 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa kompletny wniosek o przydział lokalu dostępny w Urzędzie, do którego dołącza poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów. Wzór wniosku ustala Burmistrz. Wniosek powinien zawierać w szczególności dane osobowe wnioskodawcy i członków rodziny z nim zamieszkujących, informacje o uzyskanych dochodach i obecnej sytuacji lokalowej.

2. Wniosek osoby ubiegającej się o przydział lokalu komunalnego składany jest przez Wnioskodawcę w Urzędzie.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany dwa razy w roku w terminie do dnia 31 lipca, oraz do dnia 15 grudnia uaktualnić dane o uzyskiwanych dochodach potwierdzonych odpowiednim zaświadczeniem o dochodach.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym regulaminem, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

**§ 10**. 1. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu i przedstawiany Komisji.

2. Komisja opiniuje wnioski i przekazuje je wraz z opinią Burmistrzowi.

3. Przy sporządzaniu opinii przez Komisję weryfikowane są wszystkie wnioski o przydział lokalu pod kątem spełnienia wymogów niniejszej uchwały.

4. Pracownik merytoryczny Urzędu, analizując wnioski może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej   
i dochodowej oraz majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

**§ 11**. 1. Burmistrz sporządza listę oczekujących na przydział lokalu komunalnego na podstawie wniosków zaopiniowanych przez Komisje.

2. Osobom, które nie zostały ujęte na listach oczekujących na przydział lokalu komunalnego przysługuje prawo wniesienia odwołania do Burmistrza w terminie 14 dni od podania list do publicznej wiadomości. Po tym terminie odwołania nie będą uwzględnione.

3. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą umieszczoną na liście oczekujących.

4. W uzasadnionych przypadkach utraty lokalu w wyniku zdarzeń losowych tj. klęska żywiołowa, katastrofa, pożar itp. Burmistrz może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu na czas oznaczony z osobą niefigurującą na liście. W takich przypadkach nie mają zastosowania § 3 – 5.

**Rozdział 9.**

**Kaucja zabezpieczająca**

**§ 12.** Zawarcie umów najmu na lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach oddanych   
do użytku po kapitalnym remoncie, modernizacji lub przebudowie oraz nowo wybudowanych może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej.

**Rozdział 10.**

**Warunki dokonywania zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy**

**oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 13.** 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami może zostać dokonana:

1) w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,

2) pomiędzy lokalami będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu.

2. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy pisemną zgodę wyraża Burmistrz.

3. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu pisemną zgodę wyrażają właściciele lokali.

4. Zamiany dokonuje się na pisemny wniosek najemcy oraz stale i wspólnie zamieszkujących z nim pełnoletnich osób.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest przedłożenie stosownych dokumentów oraz spełnienie łącznie niżej wymienionych warunków:

1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych, za odpady komunalne i media,

2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, podlegającego zamianie,

3) nie posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż podlegający zamianie,

4) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

6. Zamiana lokali nie może pogarszać warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą,   
a powierzchnia łączna izb mieszkalnych w lokalu, przypadająca na jedną osobę nie może być mniejsza niż 5 m2 w gospodarstwie wieloosobowym, 10m2 w gospodarstwie jednoosobowym.

7. Zamiana lokali nie będzie możliwa w przypadku, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m2 powierzchni łącznej izb mieszkalnych lub zamiana może zagrozić interesowi Gminy.

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.

**Rozdział 11.**

**Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptacje lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne**

**§ 14.** Mieszkaniowy zasób gminy może być zwiększony poprzez dokonywanie adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,   
w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego lokalu.

**§ 15.** Adaptacja, o której mowa w § 11 polega na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych.

**§ 16.** Obiekty i lokale przewidziane do adaptacji typuje Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony.

**§ 17.** Wszelkie koszty wyszczególnione w § 11 adaptacji ponosić będzie Najemca.

**Rozdział 12.**

**Zasady oddania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż i przekraczającej 80 m2**

**§ 18.** Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż i przekraczającej 80 m2 mogą być:

1. Oddane w najem zgodnie z zasadami określonymi w § 5 niniejszej uchwały, jeśli jest to uzasadnione liczebnością rodziny wnioskodawcy,

2. Sprzedawane w formie przetargu publicznego, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu   
z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji.

3. Oddane w najem jako lokale zamienne.

**Rozdział 13.**

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

**§ 19.** 1. Gmina gospodaruje zasobem mieszkaniowym w sposób jawny.

2. Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności oraz zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym podlegają kontroli społecznej.

3. Sprawa dotycząca najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, rozpoczyna się   
od złożenia w Urzędzie przez osobę zainteresowaną wniosku o przydział.

4. Wniosek zostanie rozpatrzony w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

**Rozdział 14.**

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

**§ 20.** 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu,   
w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu jeżeli spełniają kryteria określone w § 5 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci i nie spełniające warunków określonych w § 5 ust. 1, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 2 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania.

**Rozdział 15.**

**Lokale zamienne**

**§ 21.** Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zmiennych w następujących przypadkach:

1. Najemca zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki,

2. Najemca zamieszkiwał w budynku lub lokalu, które zostały zniszczone w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej i innych zdarzeń losowych.

**Rozdział 16.**

**Przepisy końcowe**

**§ 22**. Traci moc uchwała nr XVI/131/11 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 21 grudnia   
2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czempiń (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2012 r. poz. 659)

**§ 23**. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempiń.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Uzasadnienie**

**do uchwały XVII/129/19**

**Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia 16 grudnia 2019 r.**

Nawiązując do rozstrzygnięcia nadzorczego Nr KN – I.445.2019.10 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 listopada 2019 r., w sprawie nieważności uchwały nr XV/109/19 Rady Miejskiej w Czempiniu w sprawie zasad wynajmowana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czempiń, która została podjęta na sesji w dniu   
23 października 2019 roku, należało przystąpić do poprawy uchwały i ponownego jej podjęcia.