

**UCHWAŁA NR XXXI/255/21
RADY GMINY POWIDZ**

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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 2021 r. poz. 1372) 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) **Rada Gminy Powidz uchwała:**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY POWIDZ**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Powidz.

§ 2. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Powidz, w imieniu której występuje Wójt Gminy Powidz.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gminie, Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Powidz,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Powidz
- 4) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 września 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) liście socjalnej – należy przez to rozumieć prowadzony przez Wójta wykaz osób oczekujących na lokal socjalny, spełniających kryteria określone w § 5,
- 7) liście oczekujących – należy przez to rozumieć prowadzony przez Wójta wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu, spełniających kryteria określone w §4.

§ 4. Na liście oczekujących umieszcza się w pierwszej kolejności osoby stale zamieszkujące na terenie Gminy, które spełniają następujące kryteria:

- 1) powierzchniowe – jeżeli na jedną osobę w danym lokalu lub budynku przypada
 - a) mniej niż 8 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku wspólnego zamieszkiwania 3 lub więcej osób,
 - b) mniej niż 9 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku wspólnego zamieszkiwania dwóch osób w danym lokalu lub budynku,
 - c) mniej niż 15 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku zamieszkiwania (osoby samotnej) samemu w danym lokalu lub budynku;
- 2) dochodowe – jeżeli dochód na jedną osobę w okresie kwartału poprzedzającego złożenie wniosku o przydzielenie lokalu nie przekracza:
 - a) 120 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 80 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego.

§ 5. Na liście socjalnej umieszcza się osoby, u których dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza w okresie kwartału poprzedzającego złożenie wniosku o przydzielenie lokalu 50 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 70 % najniższej emerytury.

§ 6. 1. Osobom nie umieszczonym na listach, o których mowa w § 4 i § 5 przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego w sytuacji, gdy:

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru lub gdy zamieszkują w budynku przeznaczonym do całkowitego remontu lub rozbiórki
- 3) występowania o najem w imieniu rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 3 ust. 16a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych .

2. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z najemcą, który utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania, z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli najemca zapłaci zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 wynajmujący może także zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z małżonkiem najemcy niebędącym wcześniej współnajemcą tego lokalu, dziećmi najemcy i ich współmałżonkami, innymi osobami, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych lub z osobą, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi stale w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu i zamieszkującymi w nim nadal, jeżeli zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

Rozdział 2. Zamiany mieszkań

§ 7. 1. Na zgodny wniosek najemców można dokonać zamiany lokali mieszkalnych pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy, o ile jest to uzasadnione sytuacją materialną lub rodzinną najemców albo uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest wyrażenie pisemnej zgody przez Wójta na tę czynność wyrażonej po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

§ 8. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być również prowadzone z urzędu jeżeli uzasadnia to sytuacja rodziny lub potrzeby Gminy.

§ 9. Zamiana z najemcami lokali z innych zasobów mieszkaniowych jest dopuszczalna tylko w przypadku gdy nie będzie to kolidować z interesem Gminy i wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy wyrażonej po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 10. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zawarcia porozumienia o zamianie oraz zawarcia umów najmu po zamianie.

Rozdział 3. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków

§ 11. 1. Organem opiniującym w sprawach wynajmu mieszkań jest Komisja Mieszkaniowa powoływana i odwoływana przez Wójta.

2. Pracami Komisji Mieszkaniowej kieruje osoba wyznaczona przez Wójta.

§ 12. 1. Składane w ciągu roku wnioski o najem lokalu są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową na posiedzeniach odbywanych co najmniej raz na kwartał.

2. Komisja Mieszkaniowa po weryfikacji spełnienia warunków określonych w § 4 i § 5 typuje kandydatów na listę oczekujących i socjalną.

3. Na listę oczekujących lub socjalną Komisja Mieszkaniowa może typować również kandydatów niepełniających warunków określonych § 4 i § 5, jeśli złożyli wnioski uzasadniające ich trudną sytuacją mieszkaniową i rodzinną.

§ 13. 1. Osoby zgłaszające potrzeby mieszkaniowe zobowiązane są do złożenia deklaracji. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, osoba ta ma obowiązek przedstawić informację o obecnej sytuacji mieszkaniowej wraz z podaniem przypadającej na osobę powierzchni użytkowej oraz aktualizować te dane na wezwanie Komisji.

2. W przypadku wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 1, gmina może wezwać osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

3. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Nieudostępnienie w terminie dokumentów, lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu.

5. Do wniosku dołączyć należy oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych.

§ 14. 1. Kandydaci do zawarcia umów najmu wyłaniani są przez Komisję Mieszkaniową spośród osób ujętych na listach oczekujących i socjalnej albo spośród osób uprawnionych do pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego w sytuacjach określonych w § 6.

2. Wójt dokonuje ostatecznej akceptacji kandydatów na najemców przedstawionych przez Komisję Mieszkaniową.

§ 15. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale Wójt, na wniosek Komisji, skreśla daną osobę z danej listy.

§ 16. Skreślenie z listy następuje również w przypadku, gdy osoba wytypowana do zawarcia umowy najmu odmówi dwukrotnie przyjęcia zaproponowanego lokalu mieszkalnego albo gdy osoba, która uzyskała zgodę na adaptację lokalu użytkowego na cele mieszkalne i zrezygnowała z niej lub nie wywiązała się z przeprowadzenia adaptacji.

§ 17. Osoby ujęte na listach, których potrzeby mieszkaniowe nie zostaną w danym roku zaspokojone, ujmowane są na listach na rok następny. W tej sytuacji Komisja Mieszkaniowa wzywa te osoby do aktualizacji danych podanych we wniosku.

§ 18. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.

§ 19. 1. Równocześnie z zawarciem umowy najmu, może być pobrana kaucja w wysokości ustalonej przez Wójta zgodnie z art. 6 ustawy

2. Gmina, ma prawo nie częściej niż co 2,5 roku, zweryfikować spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu w formie pisemnej w ciągu 30 dni od dostarczenia wezwania.

3. W przypadku wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, gmina może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. Deklarację składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej.

Rozdział 4.

Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 20. 1. Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy wynajmowane są osobom wykonującym pracę na terenie Gminy bez konieczności umieszczania tych osób na liście oczekujących lub socjalnej.

2. Umowę najmu lokali, o których mowa w ust. 1 zawiera Wójt na czas trwania zatrudnienia biorąc pod uwagę rodzaj wykonywanej pracy i posiadane przez tę osobę kwalifikacje.

Rozdział 5.

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

§ 21. 1. Lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych musi zapewnić możliwość swobodnego wykonywania wszystkich czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez takie osoby.

2. Lokal mieszkalny przeznaczony dla osoby z niepełnosprawnością ruchową lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych;
- 2) być wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie, w.c. oraz łazienkę.

3. Osoba z niepełnosprawnością ruchową lub poruszająca się na wózku inwalidzkim może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 2.

Rozdział 6.

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

§ 22. 1 Wójt Gminy Powidz 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 oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Wójt może zakwalifikować lokale, o których mowa w niniejszym paragrafie na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Powidzu, zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

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.

§ 23. Wobec osób, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu Cywilnego Wójt może:

- 1) po spełnieniu kryteriów zawartych w § 24 ust. 1 i 2 zawrzeć umowę najmu,
- 2) w stosunku do osób nie spełniających kryteriów zawartych w § 24 ust. 1 i 2 może wszcząć postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 24. 1. Uregulowanie tytułu prawnego do lokalu w trybie § 23 uzależnia się od spłaty ewentualnego długu z tytułu czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

2. Osoba ubiegająca się o uregulowanie tytułu prawnego powinna spełniać kryteria określone w §4 uchwały.

3. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkania przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu ustaloną na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Osobie, której odmówiono uznania uprawnień można przyznać prawo do innego lokalu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej normatywów w powołanej wyżej ustawie.

4. Odmowa zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego może nastąpić także w przypadku, jeżeli za taką decyzją przemawia uzasadniony prawnie interes wynajmującego. Przepis ust. 3 zd. 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 8.

Zasady obniżania czynszów w lokalach komunalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy Powidz

§ 25. 1. Na zasadach określonych w art. 7 ust. 2-10 ustawy, Wójt może obniżyć należny czynsz za zajmowany lokal.

2. Obniżka czynszu udzielana jest najemcy o niskich dochodach, zajmującemu lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Powidz. Za dochód uprawniający do obniżenia czynszu uważa się udokumentowany średni miesięczny dochód z kwartału poprzedzającego dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający 70% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Naliczona kwota czynszu może być obniżona o 5% w gospodarstwie jednoosobowym i 10% w gospodarstwie wieloosobowym

§ 26. 1. Obniżka czynszu ma zastosowanie do czynszu naliczonego według obowiązujących stawek wynikających z umowy najmu.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 27. Obniżka czynszu nie przysługuje:

- a) najemcom lokali socjalnych,
- b) osobom nie posiadającym tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- c) najemcom lokali wynajętych w drodze przetargu na zasadach wolnorynkowych,
- d) najemcom, którzy odmówili przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania,
- e) najemcom zalegającym z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za dwa pełne okresy rozliczeniowe, bądź rat kaucji.

§ 28. Jeżeli w okresie przysługiwania obniżki czynszu najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, obniżka czynszu przestaje przysługiwać z dniem upływu terminu zapłaty drugiego zaległego okresu płatności.

§ 29. W przypadku, gdy najemca skorzystał z obniżenia czynszu, a Wynajmujący stwierdził, iż złożona przez Najemcę deklaracja jest niezgodna z prawdą, na Najemcy ciąży obowiązek zwrotu Wynajmującemu kwoty stanowiącej 200 % nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu. zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy.

Postanowienia końcowe

§ 30. Wójt prowadzi weryfikację informacji w zakresie ewentualnego wystąpienia podstaw do wypowiedzenia umowy najmu lokalu, wynikających z ustawy.

~~§ 31. Zmiana przeznaczenia lokalu o charakterze mieszkalnym na cele użytkowe i odwrotnie, może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.~~

§ 32. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą a dotyczących wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Powidz, stosowane będą przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

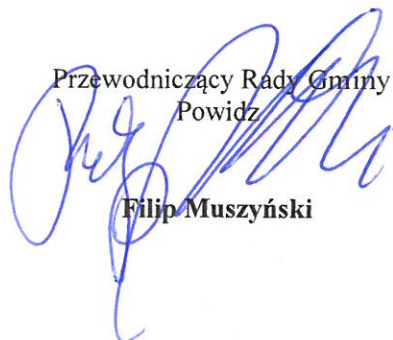
§ 33. Traci moc uchwała Nr XXVIII/164/16 Rady Gminy Powidz z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r., poz. 7303, poz. 8244; z 2017 r. poz. 1557).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Powidz.

§ 35. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Powidz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

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



Przewodniczący Rady Gminy
Powidz

Filip Muszyński

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXXI/255/21

Rady Gminy Powidz

z dnia 30 września 2021 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zachodzi konieczność zmiany uchwały Nr XXVIII/164/16 Rady Gminy Powidz z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Powidz (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r., poz. 7303, poz. 8244; z 2017 r. poz. 1557) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie na najem na czas nieokreślony i lokalu socjalnego jak też wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,

- warunki zamieszkiwania kwalifikującą do ich poprawy,

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

- warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony,

- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpił po śmierci,

- warunki jakie musi spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Powidz


Filip Muszyński